



desarrollo urbano
sostenible

MADRID

PROPUESTAS DE ENMIENDAS PARCIALES PROYECTO DE LEY DE URBANISMO Y SUELO COMUNIDAD DE MADRID

Área de Desarrollo Urbano Sostenible

Ayuntamiento de Madrid

5 ABRIL 2017



El equipo de gobierno del Área de Desarrollo Urbano Sostenible ha realizado una valoración general del Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo elaborado por el Gobierno de la Comunidad de Madrid, independientemente de esta valoración ha considerado necesario encargar a los servicios técnicos municipales el análisis y elaboración de alternativas de posibles mejoras al articulado específico del proyecto de ley, siendo el objetivo fundamental del equipo de gobierno poder contribuir a la mejora de dicho texto mediante la elaboración de enmiendas parciales a su articulado. No siendo objeto de esta aportación ni un análisis ni una reflexión del alcance político de dicho proyecto, inadecuado para ser abordado desde los servicios técnicos municipales, se incorpora no obstante una breve introducción de carácter general, asumida a nivel directivo del Área, que incide en carencias estructurales y programáticas del proyecto de ley en relación fundamentalmente, aunque no exclusivamente, a la Ciudad de Madrid.

Asumiendo por lo tanto el Proyecto de Ley en los términos propuestos el objetivo del presente documento se centra en realizar propuestas, desde la experiencia urbanística de los servicios municipales, que puedan ser tenidas en consideración para la mejora de su articulado. Objetivo que, dado el peso de la Ciudad de Madrid en el ámbito de aplicación de la Ley y los recursos técnicos y humanos de su Ayuntamiento, sería razonable que fueran tomados en consideración incluso teniendo en cuenta su carácter de propuesta externa al procedimiento reglado elegido para la elaboración y tramitación de la Ley.

El documento ha sido realizado mediante aportaciones de diversos servicios del Área, todos ellos con dilatada experiencia en planeamiento y gestión urbanística, principalmente de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, aunque también con aportaciones de la Agencia de Actividades, de la Secretaría General Técnica y de la Dirección General de Estrategia de Regeneración Urbana; por lo que, como se ha señalado anteriormente, se ha realizado desde una aproximación de carácter más estrictamente técnico que desde una visión política, aunque evidentemente puedan poner de manifiesto algunos aspectos de mayor o menor relevancia a la hora de construir una valoración política del contenido del Proyecto de Ley.

En la elaboración del documento han participado los servicios citados del ADUS de forma independiente, en un plazo reducido de tiempo, y sin pretensión de articular una propuesta de carácter unitario; por lo que incluso en algunos extremos concretos pueden existir propuestas que resulten contradictorias o deficientemente articuladas. No obstante esta condición se ha considerado positiva por cuanto puede ofrecer propuestas concretas de interés a los diferentes grupos políticos con representación actual en la Asamblea de Madrid, y por lo tanto ofrecer la posibilidad de ser asumidas parcial, independiente e individualmente durante la tramitación de la Ley.

El texto se ha elaborado con un código de colores que facilite su lectura y entendimiento. En el inicio se presenta un índice de la ley resaltando en rojo los artículos sobre los que se realiza alguna propuesta (123 artículos). Las propuestas que implican una incorporación de texto alternativo al articulado de la Ley aparecen en color rojo, las propuestas de eliminación de texto en los diferentes artículos aparecen sobre fondo gris, y los textos que pueden ayudar a entender la propuesta realizada aparecen en azul oscuro y en cursiva.

COMENTARIOS GENERALES. CARENCIAS ESTRUCTURALES Y PROGRAMÁTICAS.

Se considera positivo abordar la redacción de un nuevo texto de Ley del Suelo, dada la obsolescencia del texto anterior, pero a pesar de incluir algunas novedades significativas, al reproducir el espíritu, la concepción y buena parte de las disposiciones de la vigente ley 9/2001 esta propuesta de ley supone una oportunidad claramente perdida para dar respuesta trascendente a cuestiones fundamentales del urbanismo madrileño actual y futuro permaneciendo anclada en visiones propias del siglo XX.

En ese sentido el proyecto elude la necesidad de plantear una renovación en profundidad del régimen urbanístico, capaz de afrontar los retos de la sociedad madrileña en el siglo XXI en los campos vinculados a la ordenación territorial, el planeamiento, la participación y el cambio climático, con referencia a los contenidos de la declaración de Ámsterdam sobre la Agenda Urbana Europea, la nueva Agenda Urbana de ONU HABITAT y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.

Persiste en la renuncia endémica a la ordenación integrada del territorio, del suelo y del urbanismo, sin abordar de manera simultánea la revisión y reforma de la regulación de la ordenación territorial de una Comunidad que no ejerce sistemáticamente sus competencias de ordenación territorial a través de los instrumentos previstos en ellas.

Circunscribe su objeto a la “actividad urbanística” entendida exclusivamente con fines fundamentalmente urbanizadores y edificatorios, ignorando la necesidad de extenderse a un concepto más amplio e inclusivo en el que la recuperación del medio natural, la preservación del medio urbano y la limitación al desarrollismo reciente habrían de ser contenidos propios y principales de dicha actividad.

El proyecto no se apoya en un diagnóstico territorial y urbanístico que afronte con seriedad y rigor las causas de la ausencia de planificación territorial, la judicialización del urbanismo, la falta de adaptación del planeamiento general, el sobredimensionado del suelo urbanizable y su posible desclasificación, el problema de las viviendas vacías, la artificialización del territorio o el impacto de la movilidad en la calidad de vida de las personas, el metabolismo urbano y la huella ecológica de nuestro modelo ante el cambio climático, etc., todos ellos aspectos fundamentales para abordar la ordenación urbana y territorial del futuro.

Profundiza en el abandono de la consideración del urbanismo como función pública, atribuyendo a la iniciativa privada “ex lege” la actividad de urbanización y edificación que convierte en secundario y residual el papel de la iniciativa pública municipal; reforzando esta posición al reconducir las actuaciones de regeneración, renovación y nueva urbanización a su desarrollo mediante los sistemas de actuación convencionales, con prioridad al sistema de actuación por compensación. En este sentido el título preliminar define la actividad urbanística, no como una potestad de la administración, sino como una actividad que se ejerce en el marco *del derecho de propiedad del suelo, de la libertad de empresa y, en su caso, de la iniciativa pública... (Artículo 4).*



No reconoce ni aborda los diferentes problemas y capacidades de los distintos municipios de la comunidad; en una Comunidad como la nuestra con muy diversos entornos territoriales, poblaciones y situaciones socio-económicas. Manifestando una mayor preocupación por concretar y ampliar las competencias autonómicas frente a los municipios que en ejercer las que le son propias por atribución constitucional, con amplia discrecionalidad en algunas cuestiones, sin reconocimiento de las especificidades de las grandes ciudades de la región y, en especial medida de la capital, la ciudad de Madrid, que quedan y queda significativamente ignoradas.

El proyecto aborda con las mismas concepciones e instrumentos, anclados en el siglo pasado, de una ley que califica de obsoleta, la “novedosa” regulación del urbanismo de la Comunidad de Madrid del siglo XXI:

- Respecto a la Clasificación del suelo se mantiene la denominación de las tres clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, sin transformar la visión negativa del suelo no urbanizable, y recupera la posibilidad de que los sistemas generales (que sustituyen a las redes generales) no se clasifiquen y funcionen casi como una cuarta clase de suelo.
- Siendo uno de los problemas de mayor relevancia en la Comunidad, y desde luego en la Ciudad de Madrid (Planeamiento al límite municipal materializado en el Desarrollo del Sureste), la clasificación y ordenación pormenorizada masiva consolidada de suelo sin expectativas ni necesidades reales de desarrollo, ignora por completo cualquier mecanismo de abordaje que posibilite su reconsideración o desclasificación. En este sentido y dadas las características del urbanismo madrileño es imprescindible una ley que aborde esta problemática y establezca plazos de vigencia máxima para los diferentes instrumentos de planeamiento y gestión, revertiendo la concepción de “vigencia indefinida” instaurada por la legislación actual.
- Resultando positivas la eliminación del suelo urbanizable no sectorizado y las restricciones a la clasificación como urbanizable (ineficientes en el escenario heredado) mantiene la ausencia de un modelo territorial previo que articule los instrumentos municipales de planificación general, y muy especialmente las dificultades para la reversión de suelos planificados no desarrollados. La exigencia de un sistema de indicadores, y de un inventario de actuaciones en el suelo no urbanizable, siendo positivas presentan una regulación deficiente. Las dificultades de aplicación de la Ley 9/2001 (en relación al sistema dotacional público), al no haberse efectuado el desarrollo reglamentario previsto en la propia ley, ha demostrado mucho más eficiente el establecimiento de unas cesiones dotacionales públicas mínimas obligatorias, tal y como se estructuraban en el Reglamento de Planeamiento de 1978 para el suelo urbanizable, sin que dicha problemática se aborde en la propuesta actual.
- El sistema de planeamiento diseñado reproduce, con alguna excepción como la del Plan General Simplificado, el hasta ahora vigente. Elude la necesidad de abrir la reflexión a un sistema de planeamiento que articule lo estratégico e indicativo por un lado, frente a lo regulatorio y al régimen de derechos por otro. No incide en una consideración positiva de la ordenación del conjunto territorial, incluida la ordenación del suelo no urbanizable, permitiendo una excesiva asignación de actividades a través de la ley sin consideración territorial alguna. Mantiene la necesidad de programar la revisión completa para la revisión del planeamiento general por fases, sin considerar el valor atribuido a los indicadores para diagnosticar problemas específicos.



Las regulaciones que se incorporan como consecuencia de la adaptación al marco estatal aprobado con el Texto Refundido de 2015, tiene un aspecto positivo en el reconocimiento de la necesidad de atender a la ciudad existente, pero adolecen de una visión “tradicional” en su gestión que limitarán en gran medida su efectividad real.

- Siendo positivo que se regulen en un título específico las actuaciones sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbanas no se innova lo suficiente en los instrumentos para la gestión de la intervención en la ciudad existente y no se intensifican los procesos de participación ciudadana correspondientes a la complejidad de las actuaciones sobre el medio urbano.
- Las actuaciones sobre el medio urbano de regeneración y renovación requieren un mayor reconocimiento de su alcance integral, en el sentido de complejidad de factores presentes contemplado en la ley estatal, y por el contrario necesitan liberarse de la condición necesaria de actuación integrada para la gestión y dotarse de herramientas específicas para su desarrollo, incluida una participación ciudadana intensificada.
- Los Programas Municipales en el Medio Urbano deberían integrarse en el objeto, objetivos y estrategias del planeamiento general y aclarar su naturaleza urbanística como figura de planeamiento y/o de gestión y ejecución.

Frente a este espíritu “conservador” del proyecto en aspectos esenciales, sí resulta algo más “novedosa” la regulación del sistema de cesiones, tanto dotacionales como de aprovechamiento en concepto de rescate de plusvalías, que minora de entrada las obligaciones imputables a propietarios y promotores y flexibiliza además con un amplio margen de discrecionalidad el régimen de su aplicación, (actuaciones de dotación y posibilidades de monetización) de tal manera que se comprometen la satisfacción de las necesidades de la población y se desvirtúa el papel de los Patrimonios Municipales de Suelo.

- La reducción de las cesiones de suelo dotacional no se produce a través de un diagnóstico racional de la situación y experiencia de los diferentes municipios. La denominación poco estructurada y aleatoria del suelo dotacional a lo largo del texto como sistemas, redes, servicios, titularidad pública, etc. no ayuda a su entendimiento.
- Las actuaciones de dotación con monetización de las dotaciones correspondientes, en ámbitos principalmente deficitarios, encierran un mecanismo generador de desequilibrios en los estándares dotacionales planificados o existentes en la ciudad.
- La reducción de la cesión de aprovechamiento e incluso su posible exención en las actuaciones de regeneración y renovación urbana se enuncian sin acotar el marco de su aplicación y en términos de una gran ambigüedad “*para asegurar la viabilidad de sus propios fines*”.
- El régimen transitorio previsto para los suelos destinados a viviendas de integración social es confuso. Tampoco es claro el régimen de cesiones aplicable en las posibles modificaciones del planeamiento de desarrollo. Ambas cuestiones son relevantes para cualquier alternativa de ordenación de ámbitos planificados como pueden ser la estrategia del sureste del PGOUM 1997.

Como aspecto significativo positivo puede contemplarse la existencia de un Título de la Ley relativo a la información urbanística y la participación ciudadana con el objetivo de lograr un



urbanismo abierto y transparente consagrando el derecho a la participación ciudadana y adaptándose a las premisas contempladas en la ley de transparencia. No obstante sorprende su contenido, al no abordar realmente la participación, que parece restringida exclusivamente a los trámites de la información pública convencional.

Dentro del ámbito de la Disciplina urbanística se producen dos novedades importantes, por un lado se aumenta el plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas graves de 4 a 8 años y, por otro se introduce el derecho de la administración actuante a decomisar los beneficios producidos por la infracción urbanística.

En cuanto a los convenios urbanísticos, persiste el proyecto de ley en la declaración de nulidad de los convenios de planeamiento al igual que la vigente ley 9/2001, declaración que no ha impedido en la práctica la existencia real de pactos que han impulsado numerosas modificaciones de planeamiento, hurtando a los ciudadanos el conocimiento y control de las decisiones de planeamiento, sus auténticas motivaciones y los sujetos que las promueven.

A pesar de que en la exposición de motivos se menciona la Ley 39/2015, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, el proyecto no recoge que la tramitación electrónica deba constituir la actuación habitual de las Administraciones incidiendo en que una Administración basada en un funcionamiento íntegramente electrónico no sólo sirve mejor a los principios de eficacia y eficiencia sino que también refuerza las garantías de los interesados. Debería regularse la inclusión de formatos reutilizables durante la tramitación electrónica de expedientes, aunque atendiendo a la casuística de ayuntamientos de la Comunidad se podría considerar únicamente de manera preferente.

Desde el punto de vista formal el proyecto presenta igualmente aspectos que no pueden contemplarse positivamente:

- El proyecto no ha logrado reducir su extensión y a pesar de ello difiere a posterior reglamentación materias de inmediata aplicación que generarán vacíos normativos, habitualmente por largos periodos de tiempo, generando disparidad de criterios de aplicación, discrecionalidad e inseguridad.
- El proyecto mantiene o extiende la confusión terminológica de la ley vigente.
- Carece de un glosario de definiciones que favorezca una lectura comprensible de sus disposiciones, tal y como se está incorporando en otros texto legales, imprescindible al abordar nuevos términos y conceptos aún no asentados en la cultura urbanística.
- La equivalencia de los términos legales estatales, enunciada en algunos supuestos debería ampliarse para que, junto a las situaciones básicas de suelo, aparezcan las de las actuaciones de transformación urbanística del suelo (de urbanización y de dotación) y de las actuaciones edificatorias y asociar a ellas las actuaciones sobre el medio urbano de rehabilitación edificatoria; y de, regeneración y renovación urbanas.

Respecto al marco de referencia, se echa en falta incorporar una reflexión sobre las declaraciones de la ONU sobre los Objetivos para el Desarrollo Sostenible (ODS) y su agenda para 2030 (septiembre de 2015) con 17 objetivos (<http://www.globalgoals.org/es/>); y de ONU HABITAT III (octubre de 2016), con su “Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para todos” que constituye la Nueva Agenda Urbana



para los próximos veinte años. También sería conveniente reconocer el marco europeo de referencia que culminan en el “Pacto de Amsterdam” de 30 de mayo de 2016 con el establecimiento de la Agenda Urbana Europea (http://urbanagendaforthe.eu/wp-content/uploads/2016/05/Pact-of-Amsterdam_v7_WEB.pdf).

En relación a las Razones de una ley “ex novo” poco se dice más allá de la constatación de su obsolescencia por la necesidad de adaptarse al nuevo marco de la legislación estatal y a las más recientes interpretaciones jurisprudenciales, a la dispersión de la propia normativa de la CAM en materia de urbanismo causada por los dispersos procesos de modificaciones de la ley 9/2001 llevados a cabo (cuestión que también afecta a lo que queda de la Ley 9/95), y de su “fracaso” medido por la falta de adaptación de los planeamientos municipales.

Las razones de la ley deberían incorporar los marcos internacionales citados y responder, además de a las exigencias legislativas estatales sobre el suelo, sobre evaluación ambiental o transparencia y a la propia dispersión normativa de la Comunidad de Madrid, a una reflexión crítica sobre la ordenación del territorio madrileño y a una visión estratégica de su futuro, de sus pueblos y ciudades, aspectos completamente eludidos en el proyecto.

La condición de “ex novo” debe fundamentarse en esa reflexión y no en la mera enunciación cuantitativa de la *“dificultad de los pequeños municipios para redactar planes generales”* con la legislación actual (Madrid no ha adaptado su planeamiento a la legislación vigente en más de quince años de vigencia) para después mantener el mismo procedimiento para la mayoría de los municipios y la inmensa mayoría de la población.

Como se ha manifestado anteriormente se realiza un “diagnóstico” y una exposición de motivos que no aporta nada en aspectos esenciales para la ordenación urbanística y territorial tales como la dimensión del suelo urbanizable y su posible desclasificación, el problema de las viviendas vacías, la acelerada artificialización del territorio o el impacto de la movilidad en la calidad de vida de las personas; u otros igualmente trascendentes como innovación y gobernanza, proyecto colectivo de ciudad, modelo territorial y urbano, planificación integrada, metabolismo urbano y huella ecológica, nuevos instrumentos de planificación, escalas y niveles de la planificación territorial y urbana.

Resulta imprescindible debatir la procedencia, o no, de seguir manteniendo por *“motivos de racionalidad normativa”* la regulación de la ordenación del territorio y del urbanismo en cuerpos jurídicos diferentes, máxime cuando no se aborda de manera simultánea la revisión y reforma de las disposiciones reguladoras de dicha ordenación.

La renuncia legislativa a la ordenación integrada del territorio, del suelo y el urbanismo, por racionalidad normativa, es sintomática y decepcionante. No es admisible evitar el debate sobre la legislación de la planificación territorial en una comunidad donde esa legislación no ha sido llevada a efecto durante 22 años por la ya tradicional inactividad de la Comunidad respecto del ejercicio de las competencias de ordenación territorial.

La Comunidad de Madrid es una Comunidad que ha producido procesos de clasificación masiva de suelo urbanizable sin planificación “explícita” territorial, en donde las infraestructuras supramunicipales han invadido el territorio sin un marco planificador previo y en la que las políticas de movilidad y calidad del aire no son explicitadas en relación al modelo de ocupación del suelo.

La exposición de motivos simplifica su diagnóstico a *“la convivencia de dos realidades con problemas socio-económicos diferentes”*, pequeños municipios frente al resto, cuando se

enfrenta al área metropolitana más grande de España y a un área funcional que supera los límites de la propia comunidad autónoma.

Las magnitudes básicas para el desarrollo del territorio, los elementos estructurantes de éste, la formación de unos indicadores regionales de referencia deben ser objeto de un instrumento motivado, debatido y consensuado, base para la elaboración del planeamiento urbano. La desmesurada clasificación de suelo requiere abordar su reconsideración y desclasificación, y esta decisión debería hacerse desde una perspectiva global de territorio regional. La emisión de informes de impacto territorial requeridos para determinadas figuras de planeamiento urbanístico deberían producirse en relación a un marco de referencia territorial explicitado en el planeamiento regional.

Resulta necesaria la integración de las políticas sectoriales que actúan en el territorio, para garantizar la coherencia, sinergia y una actuación eficaz sobre el metabolismo urbano ante los retos del cambio climático. Es necesario desarrollar un debate conjunto sobre los objetivos e instrumentos de la ordenación territorial y su integración con la ordenación urbana. Y por tanto, abordar ambas regulaciones en un único texto -la Ordenación Territorial y la Actividad Urbanística- dada la interdependencia que se les reconoce. Esta renuncia hace que todo el sistema propuesto de “actividades urbanísticas” enunciado en el Título Preliminar se resienta y pierda su innovadora potencialidad regulatoria.

Destaca el significativo esfuerzo en la justificación de la visión que mantiene y consagra la propuesta respecto de la atribución de papel al poder público y a la “libre iniciativa de los particulares”; calificando de “una equivocada concepción legendaria del contenido del urbanismo...”; la consideración de la entera actividad urbanística como una función del poder público y optando por la “obligada” renuncia a considerar toda la actividad urbanística función pública, avalada –a su juicio- por reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional (STC 218/2015).

Se institucionaliza el abandono de la consideración del urbanismo como función pública en su totalidad que requería de la necesaria atribución de facultades a los distintos agentes intervinientes en la producción, transformación y utilización del suelo; sustituyéndola por una atribución directa “ex lege” a la iniciativa privada de la actividad de urbanización y edificación, que convierte en secundario y residual el papel de la iniciativa pública municipal.

Los aspectos anteriores se ven agravados por el hecho de que del articulado en general se desprende el refuerzo de un papel de control de la Comunidad de Madrid sobre los Ayuntamientos, aparentemente más preocupada por concretar y ampliar las competencias que le corresponden en materia urbanística; alguna de las enunciadas con riesgo incluso de invasión de la autonomía municipal que por ejercer las que le corresponden por atribución directa del Texto Constitucional.

La definición del interés regional en materia urbanística requiere de instrumentos de ordenación territorial que lo concreten, a cuya elaboración y aprobación la Comunidad de Madrid no se obliga, sin embargo la definición del interés general Municipal debe corresponder a los respectivos Ayuntamientos, cuyo control de legalidad se regula en la propia ley de Bases de Régimen Local, no procediendo control de oportunidad como parece pretender el texto. Sería necesario que el control y la evaluación bajo la perspectiva de una visión territorial de conjunto la ejerciera la Comunidad de Madrid con la aprobación de los instrumentos de ordenación territorial de carácter regional, sustituyendo el acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento general por un informe de adecuación, cumplimiento y coherencia de las propuestas municipales al modelo explícito de estrategia territorial regional.



Continúa sin reconocerse las diferentes problemáticas y capacidades de los municipios que el texto referencia exclusivamente para los pequeños municipios, sin considerar las diferencias y especialidades de una gran ciudad como Madrid que concentra más del 50 % de la población de toda la Comunidad, ni la de otros municipios con población superior a los 50.000 habitantes y con volúmenes presupuestarios de gran envergadura. La población de estos municipios junto con Madrid representa el 85% de la población de la Comunidad.

Siendo objetivo de la Ley potenciar la ciudad existente el texto propuesto no contempla reglas necesarias para la gestión urbanística de “actuaciones en el medio urbano” limitándose a definir diversos instrumentos para la gestión de dichas actuaciones; y remitiendo a un desarrollo reglamentario la fijación de las reglas de gestión, de los criterios de delimitación de sus ámbitos de actuación, y de los procedimientos que habrán de seguir estas actuaciones.

Esta remisión expresa a una norma posterior obligará a la Administración Municipal a recurrir a los tradicionales sistemas de ejecución urbanística que aparecen recogidos en el Proyecto sin grandes novedades respecto de la legislación estatal de 1976 y la ley autonómica 9/2001 de 17 de julio, siendo éstos más propios de la gestión de nuevos desarrollos urbanos, que de la intervención en la ciudad consolidada.

Independientemente de las consideraciones anteriores propias de la dirección del Área de Desarrollo Urbano Sostenible, que inducirían a un replanteamiento general del proyecto, se presentan a continuación, asumiendo el proyecto en los términos planteados por el Gobierno de la Comunidad de Madrid, propuestas concretas de carácter más técnico, que pretenden mejorar el articulado específico del mismo para su posible toma en consideración por los diferentes grupos políticos de la Asamblea.



PROPUESTA AL ARTICULADO DEL PROYECTO DE LEY DE URBANISMO Y SUELO ABRIL 2017.

Índice de artículos sobre los que se proponen enmiendas parciales con textos alternativos.

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales

Artículo 1.- Objeto de la Ley

Artículo 2.- Contenido de la Ley

Artículo 3.- Fines, principios rectores y objetivos de la Ley

Artículo 4.- Régimen de ejercicio de la actividad urbanística

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

TÍTULO I. Información urbanística y participación ciudadana

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 6.- Derechos y deberes de los ciudadanos

CAPÍTULO II. Información urbanística

Artículo 7.- Derecho a la información urbanística

Artículo 8.- Consulta urbanística

CAPÍTULO III. Información pública en los procedimientos urbanísticos

Artículo 9.- Reglas para la información pública

Artículo 10.- Publicidad de los instrumentos urbanísticos

CAPÍTULO IV. Acción pública

Artículo 11.- Acción pública

TÍTULO II. Régimen urbanístico del suelo y del subsuelo

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 12.- Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Artículo 13.- Indemnización por la ordenación

Artículo 14.- Declaración de fuera de ordenación

Artículo 15.- Subrogación real

Artículo 16.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos

Artículo 17.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes

Artículo 18.- Consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad

CAPÍTULO II. Clasificación del suelo

Artículo 19.- Clases de suelo

Artículo 20.- Equivalencia a efectos de la legislación estatal

Artículo 21.- Régimen del subsuelo

Artículo 22.- Suelo urbano

Artículo 23.- Categorías de suelo urbano

Artículo 24.- Solar

Artículo 25.- Suelo urbanizable

Artículo 26.- Suelo no urbanizable

Artículo 27.- Categorías de suelo no urbanizable

CAPÍTULO III. Régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable

Artículo 28.- Usos provisionales

Artículo 29.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

Artículo 30.- Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Artículo 31.- Régimen del suelo urbano de asentamiento no regularizado

Artículo 32.- Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos

CAPÍTULO IV. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable



Artículo 33.- Derechos en suelo no urbanizable

Artículo 34.- Deberes y limitaciones en suelo no urbanizable

Artículo 35.- Actuaciones autorizables en suelo no urbanizable

Artículo 36.- Actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable común

TÍTULO III. Planeamiento urbanístico

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 37.- Concepto y Fines del planeamiento urbanístico

Artículo 38.- Potestad de planeamiento

Artículo 39.- Instrumentos de planeamiento

Artículo 40.- Determinaciones legales de la ordenación urbanística

CAPÍTULO II. Determinaciones de la ordenación urbanística

Artículo 41.- Clases

Artículo 42.- Determinaciones de ordenación estructurantes

Artículo 43.- Determinaciones de ordenación pormenorizadas

Artículo 44.- Determinaciones sobre sistemas generales y locales

Artículo 45.- Determinaciones sobre la división del suelo

Artículo 46.- Determinaciones sobre los usos del suelo

Artículo 47.-Reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública

Artículo 48.- Cálculo de la edificabilidad en suelo urbano

Artículo 49.- Cálculo del aprovechamiento en suelo urbano no consolidado

Artículo 50.- Cálculo del aprovechamiento en suelo urbanizable

Artículo 51.- Cálculo del aprovechamiento en sectores con bienes de dominio público.

CAPÍTULO III. Instrumentos de planeamiento general

Artículo 52. Concepto

Artículo 53.- Clases

Artículo 54.- Seguimiento de la ejecución de los instrumentos de planeamiento

Sección 1ª. Plan general de ordenación urbana ordinario

Artículo 55.- Objeto

Artículo 56.- Documentación

Sección 2ª. Plan General de Ordenación Urbana Simplificado

Artículo 57.- Objeto

Artículo 58.- Documentación

CAPÍTULO IV Instrumentos de Planeamiento de desarrollo

Sección 1ª. Planes parciales

Artículo 59.- Objeto

Artículo 60.- Contenido sustantivo

Artículo 61.- Documentación

Sección 2ª. Planes especiales

Artículo 62.- Función

Artículo 63.- Contenido sustantivo

Artículo 64.- Planes especiales de actuación sobre el medio urbano

Artículo 65.- Planes especiales de ordenación de asentamientos no regularizados

Artículo 66.- Documentación

CAPÍTULO V. Instrumentos complementarios del planeamiento

Sección 1ª. Estudios de detalle

Artículo 67.- Objeto

Artículo 68.- Contenido y documentación

Artículo 69- procedimiento de aprobación

Sección 2ª. Catálogos de protección



Artículo 70.- Objeto

Artículo 71.- Contenido

Sección 3ª. Inventario de construcciones, edificaciones en suelo no urbanizable

Artículo 72.- Objeto y contenido

Sección 4ª. Ordenanzas municipales

Artículo 73.- Objeto y contenido

CAPÍTULO VI. Formulación, aprobación y efectos de los planes

Sección 1ª. Actos preparatorios

Artículo 74.- Formulación y avances del planeamiento

Sección 2ª. Procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento

Artículo 75.- Procedimiento de aprobación de los planes generales de ordenación urbana ordinario y simplificado

Artículo 76.- Procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales

Artículo 77.- Aprobación definitiva del planeamiento general

Artículo 78.- Aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo

Artículo 79.- Suspensión de la tramitación de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística y de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones

Sección 3ª. Registro, entrada en vigor y efectos del planeamiento urbanístico

Artículo 80.- Registro de instrumentos de planeamiento

Artículo 81.- Publicación

Artículo 82.- Entrada en vigor y efectos

Artículo 83.- Informe de seguimiento de la actividad urbanística

Artículo 84.- Suspensión cautelar de planes de ordenación urbanística

Artículo 85.- Subrogación

Sección 4ª. Modificación y revisión de planes

Artículo 86.- Disposiciones comunes a cualquier alteración del planeamiento

Artículo 87.- Modificación de los instrumentos de planeamiento general

Artículo 88.- Revisión de los instrumentos de planeamiento general

TÍTULO IV. Actuaciones sobre el medio urbano

CAPÍTULO I. Disposiciones comunes

Artículo 89.- Objeto

Artículo 90.- Ámbito

Artículo 91.- Sujetos intervinientes

Artículo 92.- Derechos de realojo y retorno

Artículo 93.- Equidistribución

CAPÍTULO II. Programación, planificación y gestión de las actuaciones sobre el medio urbano

Artículo 94.- Programas públicos de actuación sobre el medio urbano

Artículo 95.- Aprobación de los programas regionales de actuación sobre el medio urbano

Artículo 96.- Aprobación de los programas municipales de actuación sobre el medio urbano

Artículo 97.- Planificación de las actuaciones sobre el medio urbano

Artículo 98.- Reglas para la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano

Artículo 99.- Acuerdos de colaboración

Artículo 100.- Participación y colaboración de los ciudadanos y otros agentes

CAPÍTULO III. Actuaciones de rehabilitación edificatoria

Artículo 101.- Objeto

Artículo 102.- Régimen jurídico

CAPÍTULO IV. Actuaciones de regeneración urbana

Artículo 103.- Objeto

Artículo 104.- Régimen jurídico

Capítulo V. Actuaciones de renovación urbana



Artículo 105.- Objeto

Artículo 106.- Régimen jurídico

TÍTULO V. Gestión urbanística

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

Artículo 107.- Concepto y modalidades de gestión urbanística

Artículo 108.- Gestión por actuaciones aisladas

Artículo 109.- Gestión por actuaciones integradas

Artículo 110.- Competencias

Artículo 111.- Presupuestos legales

Artículo 112.- Elección de los sistemas de ejecución

Artículo 113.- Incumplimiento de obligaciones

CAPÍTULO II. Obtención y ejecución de suelo destinado a sistemas generales y locales

Artículo 114.- Formas de obtención

Artículo 115.- Obtención mediante cesión en actuaciones integradas

Artículo 116.- Ocupación directa

Artículo 117.- Permuta

Artículo 118.- Expropiación forzosa

CAPÍTULO III. Gestión y ejecución jurídica de los instrumentos de planeamiento

Artículo 119.- Concepto

Sección 1ª. Distribución equitativa de beneficios y cargas

Artículo 120.- Equidistribución: concepto y formas

Sección 2ª. Equidistribución de áreas de reparto

Artículo 121.- Concepto y delimitación

Artículo 122.- Reglas para la gestión de sectores incluidos en áreas de reparto de suelo urbanizable

Sección 3ª. Reparcelación

Artículo 123.- Concepto y ámbito de reparcelación

Artículo 124.- Contenido del proyecto de reparcelación

Artículo 125.- Formas y clases de reparcelación

Artículo 126.- Criterios de reparcelación

Artículo 127.- Procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación

Artículo 128.- Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación

CAPÍTULO IV. Gestión mediante unidades de ejecución

Sección 1ª. Unidades de Ejecución

Artículo 129.- Concepto

Artículo 130.- Requisitos para delimitar unidades de ejecución

Artículo 131.- Delimitación de unidades de ejecución

Sección 2ª. Sistemas de ejecución

Artículo 132.- Clases de sistemas de ejecución

Artículo 133.- Criterios para elegir el sistema

Artículo 134.- Sustitución del sistema

Sección 3ª. Sistema de compensación

Artículo 135.- Aplicación del sistema de compensación

Artículo 136.- Aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema

Artículo 137.- Constitución de la Junta de Compensación

Artículo 138.- Efectos de la constitución de la Junta de compensación

Artículo 139.- Régimen de impugnación de actos y acuerdos

Sección 4ª. Sistema de Cooperación

Artículo 140.- Concepto

Artículo 141.- Asociaciones administrativas de propietarios



Artículo 142.- Formas de gestión del sistema

Artículo 143.- Pago de los gastos de gestión del sistema y de los de urbanización

Sección 5ª. Sistema de Expropiación

Artículo 144.- Características del sistema de expropiación

Artículo 145.- Reglas sobre el justiprecio y pago en especie

Artículo 146.- Liberación de la expropiación

Artículo 147.- Procedimiento para el desarrollo del sistema de expropiación

Sección 6ª. Sistema de ejecución forzosa

Artículo 148.- Características del sistema

Artículo 149.- Gestión del sistema

Artículo 150.- Contenido y efectos de la resolución por la que se determina el sistema de ejecución forzosa

Artículo 151.- Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización

Artículo 152.- Liquidación de la actuación en el sistema de ejecución forzosa

CAPÍTULO V. Ejecución material de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 153.- Concepto

Artículo 154.- Obras y costes de la urbanización

Artículo 155.- Garantía de la urbanización

Artículo 156.- Proyectos ordinarios

Artículo 157.- Proyectos de urbanización

Artículo 158.- Procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización

Artículo 159.- Ejecución de sistemas generales y locales

CAPÍTULO VI. Actuaciones edificatorias

Artículo 160.- Edificación de parcelas y solares

CAPÍTULO VII. Expropiación forzosa por motivos urbanísticos y venta forzosa de los terrenos

Sección 1ª. Expropiación forzosa

Artículo 161.- Supuestos expropiatorios

Artículo 162.- Urgencia en la ocupación

Artículo 163.- Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio

Artículo 164.- Bonificaciones por mutuo acuerdo

Artículo 165.- Pago del justiprecio en especie

Sección 2ª

Venta forzosa de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad

Artículo 166.- Supuestos en que procede

Artículo 167.- Requisitos de la licitación

Artículo 168.- Efectos de la adjudicación

Artículo 169.- Incumplimiento del adjudicatario

TÍTULO VI. Conservación de la urbanización, terrenos, construcciones y edificios

CAPÍTULO I. Conservación de Urbanizaciones

Artículo 170.- Recepción de las obras de urbanización

Artículo 171.- Deber de conservación de las obras de urbanización

CAPÍTULO II. Conservación de terrenos, construcciones y edificaciones

Sección 1ª. Deberes de conservación y forma de cumplirlos

Artículo 172.- Deber de conservación

Artículo 173.- Informe de evaluación de los edificios

Artículo 174.- Registro de Informes de Evaluación de edificios

Artículo 175.- Órdenes de ejecución

Artículo 176.- Intervención en edificaciones con valores culturales

Sección 2ª. Ruina legal y ruina física

Artículo 177.- Situación legal de ruina



Artículo 178.- Ruina física inminente

TÍTULO VII. Disciplina urbanística

Artículo 179.- Concepto y alcance

CAPÍTULO I. Títulos habilitantes para la realización de actuaciones de naturaleza urbanística

Artículo 180.- Tipología de títulos habilitantes

Sección 1ª. Licencia urbanística

Artículo 181.- Actos sujetos a licencia

Artículo 182.- Actos no sujetos a licencia

Artículo 183.- Competencia y procedimiento

Artículo 184.- Intervención de entidades urbanísticas de colaboración en el procedimiento de otorgamiento de licencias

Artículo 185.- Régimen

Artículo 186.- Plazo de resolución

Artículo 187.- Resolución por silencio administrativo

Artículo 188.- Contenido de la resolución

Artículo 189.- Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios

Artículo 190.- Licencias sobrevenidamente disconformes

Artículo 191.- Caducidad

Artículo 192.- Publicidad

Artículo 193.- Actos promovidos por otras Administraciones públicas

Artículo 194.- Régimen y limitaciones a las licencias de parcelación

Artículo 195.- Régimen de las licencias para actuaciones autorizables en suelo no urbanizable

Sección 2ª. Régimen de las actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable común

Artículo 196.- Supuestos en que procede y procedimiento

Sección 3ª. Declaración responsable

Artículo 197.- Concepto

Artículo 198.- Actos sujetos a declaración responsable

Artículo 199.- Contenido de la declaración responsable

Artículo 200.- Habilitación a las entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 201.- Régimen y efectos

Artículo 202.- Ejercicio de acciones frente a declaraciones responsables

Sección 4ª. Comunicaciones

Artículo 203.- Concepto

Artículo 204.- Actos sujetos a comunicación

Artículo 205.- Documentación

Artículo 206.- Efectos

Artículo 207.- Habilitación a las entidades urbanísticas de colaboración

CAPÍTULO II. Inspección urbanística

Artículo 208.- Funciones de inspección

Artículo 209.- Servicios de inspección

Artículo 210.- Visitas y actas de inspección

Artículo 211.- Intervención de entidades urbanísticas de colaboración en el ejercicio de la actividad de inspección

CAPÍTULO III. Protección de la legalidad urbanística

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 212.- Consecuencias legales de las actuaciones ilegales

Artículo 213.- Infracciones constitutivas de delito o falta

Artículo 214.- Restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones



Sección 2ª. Protección de la legalidad frente a actos en ejecución

Artículo 215.- Suspensión cautelar frente a actos en curso de ejecución

Artículo 216.- Actos en curso de ejecución sin autorización urbanística autonómica cuando ésta sea preceptiva

Artículo 217.- Restauración de la legalidad urbanística

Sección 3ª. Protección de la legalidad frente a actos concluidos

Artículo 218.- Medidas frente a actos concluidos

Sección 4ª. Suspensión y revisión de licencias

Artículo 219.- Suspensión y revisión de licencias

Artículo 220.- Impugnación autonómica de licencias municipales

CAPÍTULO IV. Infracciones urbanísticas y su sanción

Sección 1ª. Régimen común

Artículo 221.- Infracciones urbanísticas

Artículo 222.- Tipificación de las infracciones urbanísticas

Artículo 223.- Personas responsables

Artículo 224.- Sanciones administrativas y reglas para determinar su cuantía

Artículo 225.- Costes por ejercicio del procedimiento sancionador

Artículo 226.- Prescripción de infracciones y sanciones

Artículo 227.- Cómputo del plazo de prescripción de infracciones y sanciones

Sección 2ª. Régimen específico aplicable a las entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 228.- Infracciones de las entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 229.- Sanciones de las entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 230.- Prescripción de las infracciones y sanciones

CAPÍTULO V. Competencia y procedimiento

Artículo 231.- Competencia y procedimiento

Artículo 232.- Competencia para incoar e instruir procedimientos sancionadores

Artículo 233.- Competencias para resolver procedimientos sancionadores

Artículo 234.- Competencia para incoar, instruir y resolver procedimientos sancionadores a entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 235.- Destino de las multas

Artículo 236.- Anulación del acto o actos administrativos habilitantes

TÍTULO VIII. Instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario

CAPÍTULO I. Patrimonios públicos de suelo

Artículo 237.- Constitución y naturaleza

Artículo 238.- Bienes y fondos integrantes de los patrimonios públicos de suelo

Artículo 239.- Reserva de terrenos

Artículo 240.- Destino de los bienes e ingresos integrantes de los patrimonios públicos de suelo

Artículo 241.- Gestión de los patrimonios públicos de suelo

Artículo 242.- Disposición de los bienes e ingresos de los patrimonios públicos de suelo

CAPÍTULO II. Derecho de superficie

Artículo 243.- Constitución del derecho de superficie

CAPÍTULO III. Derechos de Tanteo y Retracto

Artículo 244.- Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos

Artículo 245.- Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto

Artículo 246.- Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto

Artículo 247.- Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

Artículo 248.- Destino de los bienes adquiridos



TITULO IX. Organización, coordinación y cooperación administrativa

CAPÍTULO I. Competencias de las Administraciones Urbanísticas

Sección 1ª. Competencias y organización de la Comunidad de Madrid

Artículo 249.- Competencias de la Comunidad de Madrid

Artículo 250.- Organización Urbanística de la Comunidad de Madrid

Artículo 251.- Atribuciones del Consejo de Gobierno en materia de Urbanismo

Artículo 252.- Atribuciones del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo

Artículo 253.- Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid

Artículo 254.- Dirección General competente en materia de urbanismo

Sección 2ª. Competencias de los Municipios

Artículo 255.- Competencias municipales

CAPÍTULO II. Coordinación y Colaboración Administrativa

Artículo 256.- Principios y deberes que comporta el ejercicio de las competencias urbanísticas

Artículo 257.- Fórmulas de colaboración

Artículo 258.- Consorcios Urbanísticos

Artículo 259.- Mancomunidades y Gerencias Urbanísticas

Artículo 260.- Sociedades urbanísticas

CAPÍTULO III. Colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 261.- Participación de los propietarios en la actividad urbanística

Artículo 262.- Colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística

Artículo 263.- Registros de entidades urbanísticas colaboradoras

Sección 2ª. Entidades de gestión urbanística

Artículo 264.- Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de gestión urbanística

Sección 3ª. Entidades de conservación urbanística

Artículo 265.- Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de conservación urbanística

Sección 4ª. Entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 266.- Entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 267.- Clases de entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 268.- Requisitos para la autorización de entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 269.- Obligaciones de las entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 270.- Suspensión y anulación de la autorización de las entidades urbanísticas de colaboración

Artículo 271.- Infracciones y sanciones

CAPÍTULO IV. Colaboración a través de convenios urbanísticos

Artículo 272.- Objeto

Artículo 273.- Limitaciones

Artículo 274.- Régimen jurídico

Artículo 275.- Clases de convenios urbanísticos

Artículo 276.- Contenido de los convenios urbanísticos

Artículo 277.- Tramitación para la celebración de convenios urbanísticos

Artículo 278.- Órganos competentes para celebrar, aprobar y ratificar los convenios urbanísticos

Artículo 279.- Registro de convenios urbanísticos

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Suelos urbanizables no sectorizados.

Disposición adicional segunda. Identificación de propietarios.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Adaptación del régimen jurídico del Suelo.

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio aplicable a los asentamientos no regularizados.

Disposición transitoria tercera. Adaptación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo al régimen de cesiones

Disposición transitoria cuarta. Conservación de instrumentos de planeamiento general.

Disposición transitoria quinta. Adaptación de los instrumentos de planeamiento General a esta Ley.

Disposición transitoria sexta. Conservación de instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Disposición transitoria séptima. Instrumentos de gestión del planeamiento en tramitación.

Disposición transitoria octava. Procedimientos administrativos vinculados a la ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación.

Disposición transitoria novena. Edificios con inspección técnica.

Disposición transitoria décima. Supresión de las reservas de suelo de cesión a la Comunidad de Madrid con destino a la construcción de viviendas con protección pública.

Disposición transitoria decimoprimera. Tramitación de expedientes del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa.

Disposición transitoria decimosegunda. Entidades Urbanísticas de colaboración.

Disposición transitoria decimotercera. Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Disposición transitoria decimocuarta. Informe de Seguimiento de la Actividad Urbanística.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Modificación de la ley 7/2000, de 19 de junio, de rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación.

Disposición final segunda. Autorización para adaptar la cuantía de las multas.

Disposición final tercera. Habilitación de desarrollo.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

Propuestas de articulado alternativo**Artículo 1. Objeto de la Ley.**

1. La presente ley tiene por objeto regular la actividad urbanística en la Comunidad de Madrid.

2. Por actividad urbanística se entiende aquella que tiene por objeto la **ordenación urbanística del suelo, vuelo y subsuelo, y la utilización y transformación racional, responsable y solidaria de estos, orientada a la consecución de un desarrollo urbano y medioambiental sostenible, con especial atención a los procesos** urbanizadores y edificatorios, a la rehabilitación y conservación de inmuebles, a la regeneración y renovación de tejidos urbanos **y al suelo excluido de la transformación.**

Se excluye del objeto de la ley la ordenación urbanística, cuando en el texto que se pretende derogar era el objeto exclusivo. Por otro lado, la ordenación y la actividad urbanística han de actualizar sus fines más allá de la simple actividad urbanizadora y edificatoria y deben enfocarse a la configuración de una organización sostenible del territorio y a otorgar un valor positivo al hábitat humano, rural o urbano, incluido el suelo excluido de la urbanización.

Artículo 3. Fines, principios rectores y objetivos de la Ley.

1. Son principios rectores de la **actuación urbanística de los entes públicos** **actividad urbanística** los de sostenibilidad urbana, ambiental, económica y social; conectividad de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales; cohesión territorial; competitividad; eficiencia energética; complejidad funcional; accesibilidad; equidad de género e intergeneracional; transparencia administrativa y participación social.

2. En el marco de tales principios, **la actuación urbanística pública se orienta** **los entes públicos orientarán su actuación** a la consecución de los siguientes objetivos:

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

b) Favorecer un desarrollo urbano sostenible, equilibrado, solidario y cohesionado basado en una utilización racional de los recursos naturales y en la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales.

c) Favorecer la satisfacción del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, en un medio ambiente y paisaje adecuado, energéticamente eficiente y dotada de servicios e infraestructuras sostenibles y accesibles a un precio asequible.

d) Fomentar el crecimiento compacto del territorio primando la densidad poblacional compatible con la calidad de vida y evitando los crecimientos dispersos.

e) Fomentar y propiciar la inclusión social de personas con diversidad funcional mediante la creación y diseño de espacios urbanos accesibles e inclusivos, con especial atención a los parques infantiles.



- f) Mejorar la calidad de la vida urbana de la población favoreciendo la modernización de las redes de infraestructuras, las dotaciones y equipamientos, la implantación de innovaciones tecnológicas, la movilidad sostenible y la accesibilidad con especial atención a las personas con diversidad funcional o movilidad reducida.
- g) Mejorar la calidad del medio ambiente urbano y del rural mediante la implantación de medidas eficaces de conservación y mejora de la naturaleza, de la flora y la fauna y de protección del patrimonio cultural y del paisaje; de preservación de los valores del suelo inidóneo o innecesario para albergar transformaciones urbanísticas; y de prevención contra la contaminación del aire, agua suelo y subsuelo y contra los riesgos y peligros para la seguridad y salud públicas.
- h) Coadyuvar al desarrollo económico y social equilibrado del territorio urbano mediante la implantación de usos que incentiven la inversión de manera sostenible y la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable.
- i) Priorizar y potenciar actuaciones en la ciudad consolidada mediante el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria, así como de la regeneración y renovación urbanas en ámbitos urbanos degradados.
- j) Promover y facilitar la participación y colaboración de la iniciativa privada en el ejercicio de la actividad urbanística. y priorizar al propietario de suelo para promover las actuaciones de transformación y de edificación y sobre el medio urbano.
- k) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos así como el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.
- l) La integración de las perspectivas de género y de cohesión intergeneracional en los procesos urbanísticos.
- m) Garantizar y promover la participación ciudadana en los procesos de ordenación y gestión urbanística.
- n) Facilitar el acceso a la información pública urbanística y fomentar la transparencia administrativa.
- ñ) Asegurar la utilización del suelo, del vuelo y del subsuelo conforme al interés general y en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento territorial y urbanístico.
- o) Impedir actuaciones especulativas sobre el suelo.

Se propone una redacción más clara en la que los principios rectores no lo sean solo de la actuación pública sino de toda actividad urbanística sea cual sea el sujeto que la realice. El segundo apartado se redacta en un tono más imperativo para reforzar la obligación de los entes públicos en la consecución de los fines y en el apartado j) se propone la supresión de la consagración del papel prioritario del propietario de suelo en la actividad urbanística que se enuncia en el proyecto como una obligación para la Administración.

Artículo 6. Derechos y deberes de los ciudadanos.

Los particulares **ciudadanos**, individual o colectivamente integrados, en el marco de lo dispuesto por la legislación básica estatal, tendrán los siguientes derechos y deberes:

1.-Son derechos de todos los ciudadanos en relación con la actividad urbanística

a) A contribuir en los términos establecidos en esta ley a la acción urbanística de los entes públicos.

b) A participar en el trámite de información pública de los instrumentos de ordenación territorial o planeamiento urbanístico, de gestión urbanística, o de cualquier otra actuación urbanística que requiera de dicho trámite y durante el tiempo que dure éste.

a) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación y ejecución urbanística en los términos que se establezcan en dichos instrumentos, respetando en todo caso el trámite de información pública regulado en las disposiciones de la presente ley para cada uno de ellos, así como a participar mediante otras formas, medios y cauces, bien directamente o a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley, que pudiera establecer la administración pública actuante para dichos fines.

b) **A** Obtener, de la Administración Pública competente, copia auténtica de los documentos de que consten los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico, de gestión urbanística, o cualquier otra actuación urbanística en los términos y condiciones dispuestos por la legislación sobre transparencia administrativa, de procedimiento administrativo común y del régimen jurídico del sector público.

c) **A** Ejercitar acciones e interponer recursos ante la Administración Pública competente o, en su caso, ante los Juzgados y Tribunales en defensa de la legalidad urbanística.

d) Cualesquiera otros dispuestos por las leyes

2. Son deberes de todos los ciudadanos en relación con la actividad urbanística:

a) Contribuir en los términos establecidos en esta ley a la acción urbanística de los entes públicos.

b) Respetar y preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural.

c) Hacer un uso racional y adecuado de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y servicios urbanos al servicio de la colectividad

d) Cumplir los requisitos y condiciones establecidos para el ejercicio de la actividad.

Se propone una redacción en la que se reconozca un papel activo al ciudadano, enunciando derechos y deberes en los términos reconocidos y regulados por la legislación estatal. En cuanto al derecho a la participación se propone una redacción que refuerce este derecho -la ley estatal así lo contempla- ya que el proyecto de ley de la CAM pretende restringirlo a los trámites de información pública sin más.

La información pública, según el artículo 83 de la Ley 39/2015 se regula de la siguiente manera: "4. Conforme a lo dispuesto en las leyes, las Administraciones Públicas podrán establecer otras formas, medios y cauces de participación de las personas, directamente o a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley en el procedimiento en el que se dictan los actos administrativos."



Los derechos del ciudadano según el artículo 5 del RDL 7/2015: " e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

En 2004, el Ayuntamiento de Madrid ha propuesto un nuevo modelo de participación ciudadana plasmado en el Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid, cuya finalidad es "impulsar otro modelo de gestión del gobierno local que incluya como uno de sus principales rasgos la participación ciudadana", tomando en consideración las recomendaciones que ha impartido el Comité de Ministros del Consejo de Europa respecto a la participación ciudadana en las grandes ciudades europeas, arbitrando procesos y tácticas participativas más informales, directas y flexibles, que incorporan técnicas rápidas propias de las nuevas tecnologías al servicio de la comunicación y la participación.

La validez y eficacia de las copias realizadas por las Administraciones Públicas quedan reguladas en el artículo 27 de la Ley 39/2015, los derechos del interesado en el procedimiento administrativo en el artículo 53 de la Ley 39/2015, las actuaciones administrativas automatizadas en el artículo 41 de la Ley 40/2015.

Artículo 7. Derecho a la información urbanística.

... ..

2. A los efectos de esta Ley, por información urbanística se entiende toda información disponible por las Administraciones Públicas, bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, relativa a los instrumentos de planeamiento y gestión, a los convenios urbanísticos, a la situación urbanística de los terrenos y construcciones y a las actividades y usos que sobre ellos se desarrollen, **todo ello en relación con el planeamiento vigente o en tramitación. La consulta del planeamiento no vigente se regirá por lo dispuesto para el acceso a los archivos en la legislación de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y para el acceso a la información pública en la legislación reguladora del acceso a la información pública.**

Ley 39/2015 y Ley 19/2013 de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. Con ello se trata de evitar la saturación de los servicios de información urbanística con peticiones de información histórica no vigente.

3. Para la efectividad del acceso a la información urbanística, **los sujetos obligados a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas así como aquellos que sin tener la obligación así lo decidan, presentarán todos los documentos enumerados en el apartado anterior en formato electrónico. En todo caso, el expediente administrativo se conformará electrónicamente atendiendo a lo dispuesto en la legislación relativa al procedimiento administrativo común y al régimen jurídico del sector público.**

... ..

Derecho y obligación de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas se regula en el artículo 14 de la Ley 39/2015 y el Expediente administrativo en el artículo 70 de la Ley 39/2015.

Artículo 8. Consulta urbanística.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto para los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable previsto en el artículo 30, toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito, **mediante documento electrónico administrativo válido**, del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que se encuentre incluido.

Ver la regulación sobre emisión de documentos por las Administraciones Públicas, artículo 26 de la Ley 39/2015.

....

3. Las certificaciones urbanísticas elaboradas en ejercicio de esta consulta tienen efectos meramente informativos, por lo que su contenido no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, conforme a la ordenación urbanística aplicable, sin perjuicio de que el error en la información pueda determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar de acuerdo con los requisitos exigidos en el régimen general de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Las certificaciones emitidas mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboró. Quedará suspendida su eficacia en el momento en que se **inicie apruebe inicialmente** un procedimiento para la alteración del citado planeamiento.

Se entiende que la eficacia debería suspenderse con la aprobación inicial y no con la iniciación del expediente.

Artículo 9. Reglas para la información pública.

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

a) La información pública se efectuará en las unidades administrativas más cercanas a los interesados, además de en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en las sedes electrónicas o páginas web de las Administraciones correspondientes; y, con carácter facultativo, en el tablón de anuncios del Municipio afectado y en un periódico de los de mayor tirada en la Comunidad de Madrid.

a) **Se publicará un anuncio en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en la sede electrónica de la administración pública actuante y, con carácter facultativo, en el tablón de anuncios del Municipio afectado y en un periódico de los de mayor tirada en la Comunidad de Madrid.**

La propuesta pretende una mejora de la redacción en función de la Información pública regulada en el artículo 83 de la Ley 39/2015.

b) Los anuncios de información pública indicarán claramente el instrumento o expediente objeto de la misma, la duración del periodo de información, así como, el lugar, horario y página web dispuestos para la consulta, debiéndose incluir en la documentación que se exponga al público un resumen ejecutivo que exprese los extremos que se establecen en la legislación estatal del suelo

b) El anuncio indicará claramente el expediente e instrumento objeto de la misma, la duración del periodo de información y la dirección de la sede electrónica donde estará disponible. Asimismo señalará el lugar y el horario de las oficinas en que se asistirá de manera presencial a la ciudadanía en materia de información pública.

La propuesta pretende la mejora de la redacción. Ver Información pública, artículo 83 de la Ley 39/2015. La Ley 39/2015 que prevé la creación de oficinas presenciales para la asistencia a la ciudadanía en la realización de trámites electrónicos.

c) Durante la información pública:

1º. Podrá consultarse toda la documentación relacionada con el instrumento o expediente expuesto, en el lugar y horario dispuestos al efecto.

2º. Podrá consultarse la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto en sede electrónica de la Administración Pública correspondiente.

3º. Podrán obtenerse copias de la documentación técnica relacionada con el instrumento o expediente expuesto.

4º. Podrán presentarse tanto alegaciones como sugerencias, informes y todo tipo de documentos complementarios.

1º. Podrá consultarse la documentación relacionada con el expediente expuesto en la que se incluirá un resumen ejecutivo que exprese los extremos que se establecen en la legislación estatal del suelo.

2º. Podrán obtenerse copias auténticas de la documentación del expediente expuesto.

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

En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal y demás legislación aplicable que limita el acceso a la información.

La propuesta pretende mejorar la redacción en referencia a la Ordenanza de Transparencia de la Ciudad de Madrid, artículo 15 "Información Urbanística"

Artículo 10. Publicidad de los instrumentos urbanísticos.

1. El contenido completo de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y de los convenios urbanísticos, **previa disociación de los datos de carácter personal**, será público y deberá incluir la versión consolidada y actualizada de aquellos, así como de sus modificaciones y adaptaciones vigentes y con indicación, en su caso, de las determinaciones que se encuentran suspendidas.

La redacción propuesta atiende al mandato de la Ley de Transparencia de 2013, con las limitaciones establecidas en la Ley Orgánica 2/1995 de Protección de Datos de Carácter Personal, así como las señaladas en el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario respecto a los datos especialmente protegidos.

2. A tal efecto, la Administración Pública competente, en cada caso, publicará dicho contenido en su sede electrónica **y habilitará al menos una oficina en la que se asistirá a la**

ciudadanía para su consulta presencial. El error en la información podrá determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar de acuerdo con los requisitos exigidos en el régimen general de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

En coherencia con la propuesta del artículo 9.b.

Artículo 14. Declaración de fuera de ordenación.

1. Los usos del suelo, del vuelo o del subsuelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, deberán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán fuera de ordenación aquellos emplazados en terrenos suelos que, en virtud del nuevo planeamiento urbanístico, deban ser objeto de cesión o expropiación, o se ubiquen en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

2. En los terrenos suelos que sustenten usos, edificaciones e instalaciones declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las estrictamente necesarias para su conservación y consolidación, entendiéndose por obras de consolidación aquellas que tienen como fin mantener el edificio en condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad. Cualesquiera otras obras serán ilegales y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3. Los usos del suelo o del subsuelo citados en el apartado primero de este artículo, y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

4. La declaración de fuera de ordenación, o la disconformidad con el planeamiento urbanístico, podrá ser absoluta, cuando las construcciones e instalaciones sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación aprobada; será o relativa, cuando las construcciones e instalaciones solo sean parcialmente incompatibles con la nueva ordenación aprobada. Cuando sea absoluta, las obras de consolidación señaladas en el apartado 2 de este artículo no podrán llevarse a cabo cuando falten menos de cinco años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble. Cuando sea relativa, podrán admitirse aumentos de volumen siempre que lo permitan las determinaciones del nuevo planeamiento. En ambos casos se autorizarán cambios de uso siempre que sean compatibles con el nuevo planeamiento.

Se articula que las obras necesarias para la consolidación de las edificaciones existentes fuera de ordenación absoluta no pueden realizarse en los cinco años anteriores a su expropiación, cuando es un plazo difícil de acotar y de definir, y además contradictorio con la obligación vinculada a la conservación.

Artículo 19. Clases de suelo y subsuelo.

1. El suelo y subsuelo de cada término municipal se clasificará en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable preservado. El suelo y subsuelo que no sea clasificado de forma expresa como urbano o urbanizable, tendrá la clasificación de suelo y subsuelo no urbanizable preservado.

2. No obstante, los **terrenos suelos y subsuelos** destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de clasificación, sin perjuicio de que se adscriban a las diferentes clases **de suelo** a efectos de su valoración y obtención.

3. La clasificación **del suelo** será realizada por los instrumentos de planeamiento general y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio habilitados para ello en su legislación específica.

Se propone trascender la definición negativa del suelo no urbanizable y denominarlo Suelo preservado. Resaltando su importancia en la ordenación de los recursos naturales, ambientales y productivos del territorio, conforme a los fines, principios rectores y objetivos d la ley. También se propone introducir como objeto de clasificación el subsuelo para poder eliminar de este capítulo la regulación específica del mismo en el artículo 21 que parece impropcedente

Artículo 21. Régimen del subsuelo.

1. El planeamiento urbanístico regulará el uso del subsuelo y la atribución en su caso de edificabilidad, que estarán en todo caso subordinados a las exigencias de las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés económico general, tales como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos, que se encuentren ya implantadas antes de la atribución de la edificabilidad.

2. De ser necesaria la implantación de las instalaciones señaladas en el apartado anterior, cuando exista ya en el subsuelo derecho a una edificabilidad, esta estará subordinada a las exigencias de estas implantaciones. Si la implantación de instalaciones e infraestructuras fueran incompatibles con el uso privado del subsuelo, el propietario tendrá derecho a su expropiación o indemnización.

3. El uso del subsuelo y la implantación en él de infraestructuras para la prestación de servicios públicos o de interés económico general quedarán condicionados, en todo caso, a la preservación de los posibles riesgos que puedan surgir por la existencia de instalaciones e infraestructuras públicas, así como a la protección de los restos arqueológicos o cualesquiera otro tipo de elementos sujetos a protección por la legislación sectorial.

4. El subsuelo ubicado bajo terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas podrá albergar usos lucrativos, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional público sobre rasante. Para su implantación será necesario solicitar informe del órgano titular del dominio público.

La Ley establece y enuncia las distintas clases de suelo y antes de regularlas a partir artículo 22 propone la regulación del régimen del subsuelo (¿En qué clase de suelo, urbano, urbanizable, no urbanizable?). Parece razonable que el régimen del subsuelo que se regula en este artículo se traslade al contenido de las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes o pormenorizadas de los art. 42 y 43 y/o a los instrumentos de planeamiento (ver en este documento dichos artículos), ya que nada sustancial introduce respecto a la clasificación del suelo y solo introduce conceptos confusos respecto a lo público, como las referencias alternativas de "prestación de servicios públicos" "interés económico general"; "terrenos destinados a dotaciones urbanísticas". Tiene más que ver con la calificación de usos pormenorizados y, más en particular, con las calificaciones de uso superpuestas que posibilitan la constitución de los complejos inmobiliarios y las actuaciones de dotación.

Se propone, por lo tanto su eliminación si bien se propone como alternativa, para dejar rastro del interés del legislador en destacar la regulación del subsuelo, una mención específica al subsuelo en el artículo 19 sobre las clases de suelo que pasaría a denominarse clases de suelo y subsuelo y a regularse conforme a la propuesta que figura en este documento.

Artículo 22. Suelo urbano.

1. Tienen la condición de suelo urbano los terrenos que, estando integrados legalmente en una malla urbana o siendo susceptibles de integrarse en una malla urbana, cumplan alguno de los siguientes requisitos:

a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento, evacuación y depuración de aguas y suministro de energía eléctrica en condiciones adecuadas para servir a las construcciones y edificaciones existentes y a las permitidas por el plan, o que puedan llegar a contar con ello sin más obras que las de conexión a las instalaciones preexistentes.

b) Estar integrados en áreas que, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el epígrafe anterior, se encuentren consolidadas por la edificación en al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación establecida en el planeamiento.

c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. Excepcionalmente, podrán tener también la condición de suelo urbano los terrenos que, estando ubicados **por el planeamiento urbanístico de aplicación** en suelos **no urbanizables preservados** sean soporte de asentamientos no regularizados, entendiéndose por estos, aquellos asentamientos que siendo utilizados para uso residencial hayan formado un núcleo de población y cumplan las condiciones y requisitos señalados en los apartados siguientes. En estos supuestos, el planeamiento general delimitará estas áreas con los asentamientos que se pretenden regularizar recogiendo la realidad existente sin permitir alteraciones de su perímetro ni incrementos de edificabilidad que alteren los existentes.

3. Será condición para que puedan ser **regularizados considerados** como urbanos, que los terrenos cuenten con acceso rodado, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y un sistema colector de aguas residuales conforme a las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar, previo informe favorable del organismo de cuenca si afecta al dominio público hidráulico o al órgano autonómico o local competente en materia de vertidos, sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un análogo nivel de protección ambiental.

4. Serán requisitos necesarios para que estos asentamientos puedan tener la condición de urbano:

a) Que su posible regularización ya hubiera sido reconocida por una Ley anterior de la Comunidad de Madrid.

b) De no haber sido prevista esta regularización por Ley, reúna características de núcleo de población y se encuentre en situación legal de fuera de ordenación.

c) Que exista informe favorable de la Dirección General competente en materia de medio ambiente de la Comunidad de Madrid sobre esta regularización.

5. De no ser viable la regularización de estos asentamientos, por motivos ambientales, falta de servicios, o cualquier otra circunstancia legal, mantendrán su situación legal de fuera de



ordenación, pudiendo ser atendidas sus necesidades de servicios mínimos, siempre que se sometan a un informe de evaluación de edificios, y este garantice sus condiciones de habitabilidad.

6. Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos a que se refiere la letra a) del apartado 1; así como la forma de computar el grado de consolidación a que se refiere la letra b) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 23. Categorías de suelo urbano.

En el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por:

1º. Los terrenos que reúnan la condición de solar o que puedan alcanzar dicha aptitud mediante obras accesorias y de escasa entidad que puedan ejecutarse de forma simultánea con las de edificación.

2º. Las parcelas donde se prevean actuaciones de dotación, entendiéndose por tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbano consolidado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados por el planeamiento urbanístico a uno o más solares del ámbito, y siempre que no requieran la reforma o renovación de su urbanización.

Se consideran en esta categoría las parcelas que tengan por objeto actuaciones de regeneración urbana que conlleven sustituciones puntuales, rehabilitaciones y ampliaciones de edificios existentes, obtención por parte de la administración de suelos residuales para mejora de la urbanización del ámbito y la edificación de nuevas dotaciones que contribuyan a revertir el proceso de obsolescencia y degradación del tejido urbano.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano **y que no cumplan las condiciones establecidas en los apartados a) y c) de este artículo**. En particular, se incluirán en esta categoría:

1º. Terrenos en los que sean necesarias actuaciones de regeneración o de renovación urbana, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

2º. Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, entendiéndose por tal, aquel suelo urbano en el que por el planeamiento se alteren sus condiciones relativas al uso global y su edificabilidad, requiriendo estos cambios obras de urbanización.

c) Suelo urbano de asentamientos **no regularizados a regularizar** constituido por los terrenos a que se refiere **el apartado los apartados 2, 3 y 4** del artículo 22.

Se proponen unos mínimos cambios en la denominación del suelo urbano de asentamientos no regularizados pasando a denominarlo: suelo urbano de asentamientos a regularizar. Ello se hará través del planeamiento por lo que dejarían de estar no regularizados a estarlo y con la propuesta que se hace se clarificaría el sentido de esta nueva categoría de suelo.

Artículo 24. Solar.

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo completamente urbanizadas y aptas para la edificación conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico y que cuenten con las calzadas pavimentadas, soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y, como mínimo, con los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del ámbito con los sistemas generales existentes, o las de ampliación o refuerzo de éstos, en su caso.

3. En el supuesto de sectores o ámbitos cuyas unidades de ejecución se desarrollen por etapas, se entenderán como obras de urbanización exigibles para alcanzar la condición de solar la totalidad de las incluidas en la etapa en que se localicen los terrenos, así como las necesarias para su conexión y funcionalidad.

Se propone la introducción de un apartado 3 específico para concretar el alcance de las obras exigibles en los supuestos de desarrollo de una unidad de ejecución por etapas, evitando tener que acudir a interpretaciones jurisprudenciales (En consideración a la reciente Sentencia TS sobre Valdebebas)

Artículo 26. Suelo **no urbanizable**, **preservado**

1. Tienen la condición de suelo **no urbanizable**, **preservado**:

a) Los terrenos que no estén clasificados como suelo urbano ni urbanizable por el planeamiento territorial o urbanístico, por no estar justificada su transformación mediante la urbanización en aplicación de los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.

b) Los terrenos sometidos a algún régimen de protección, conforme a la legislación de protección del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o natural, o de cualquier otra legislación sectorial.

c) Los terrenos que el planeamiento territorial o urbanístico preserve de su transformación urbanística por sus valores naturales, culturales, agrícolas, ganaderos, forestales, ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, u otros que justifiquen la necesidad de **protección de preservación de su transformación urbanística**.

d) Los terrenos inadecuados para su transformación urbanística por estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

2. Quedarán sujetos a la prohibición de cambio, de uso y de toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, los terrenos forestales incendiados, en los términos y por el tiempo establecido en la legislación forestal y de montes.



Como ya se ha indicado poner en valor este suelo, conforme a los fines, principios rectores y objetivos de la ley (utilización racional de los recursos naturales; desarrollo urbano sostenible; mejora del de la calidad del medio ambiente rural; conservación y mejora de la flora, la fauna y del patrimonio...), debería ser acicate suficiente para intentar una nueva denominación y categorización.

Esto supondría reconsiderar su denominación hacia una valoración de su papel activo en la estructura territorial que no sólo esté vinculada a la protección ni a la inadecuación para ser urbanizados. Son piezas territoriales que pueden destinarse por el planeamiento a articular una estructura medioambiental adecuada para fortalecer o impulsar procesos de recuperación del territorio, colaborar en la biodiversidad y la recarga de acuíferos, a realizar una aportación a la reducción de la huella ecológica y la sostenibilidad del conjunto, la conectividad entre espacios preservados o protegidos y el acceso al medio natural a través de un sistema de espacios abiertos no vinculado a los procesos de urbanización, incluso con mecanismos de gestión apropiados a las políticas correspondientes, y por supuesto al impulso de la agricultura y ganadería de proximidad. Todo ello en contra de su consideración como “barbecho urbanístico” expectante de la captación de rentas urbanísticas. Se propone, por lo tanto, denominar este suelo como preservado,

Artículo 27. Categorías de suelo no urbanizable preservado

En el suelo no urbanizable preservado el planeamiento general distinguirá todas o alguna de las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable preservado común, constituido por los terrenos enumerados en la letra a) del artículo 26, así como los que no se incluyan en ninguna de las otras categorías. Recibirán también esta calificación los terrenos que se encuentren en la situación descrita en el apartado segundo del artículo 26.
- b) Suelo no urbanizable preservado de protección protegido, constituido por los terrenos enumerados en la letra b) del artículo 26.
- c) Suelo no urbanizable preservado valorado de la urbanización, constituido por los terrenos enumerados en la letra c) del artículo 26.
- d) Suelo no urbanizable preservado inadecuado para su transformación, constituido por los terrenos enumerados en la letra d) del artículo 26.

Conforme al razonamiento que lleva a proponer el cambio de denominación de esta clase de suelo en el artículo 26 anterior.

Artículo 29. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano consolidado, y sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 101, los propietarios tienen los siguientes derechos y deberes:

- a) Completar a su costa las obras accesorias de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran, si aún no la tuvieran, la condición de solar con carácter previo o simultáneo a la edificación, y sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de



servicios con cargo a sus entidades prestadoras conforme a lo dispuesto por legislación sectorial.

b) Ceder gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Cuando por el cumplimiento de esta exigencia la parcela resultante no supere la superficie mínima edificable, el propietario tendrá derecho a instar la expropiación forzosa.

c) Edificar en el solar en las condiciones y plazos establecidos en el planeamiento urbanístico, y conforme a los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.

d) Mantener la edificación en buen estado de conservación en todo momento en los términos y con las limitaciones establecidas en la Ley.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación descritas en el artículo 23 a) 2º tendrán, además, los derechos y deberes siguientes:

a) Participar en la ejecución de dichas actuaciones de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

b) Ceder a la Administración Pública actuante, con destino al patrimonio público de suelo, gratuitamente y libre de cargas, el 10 por 100 del incremento de la edificabilidad **media ponderada** atribuida por el planeamiento. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de su valor por su equivalente económico con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

En realidad, el concepto de edificabilidad media ponderada es un concepto del TRLSRU.15. Conforme a esta Ley, el planeamiento no la atribuye formalmente. En suelo Urbano Consolidado, la Ley sólo define la edificabilidad (no ponderada) en el artículo 49.

c) Ceder al Ayuntamiento **con destino al patrimonio público** de suelo gratuitamente y libre de cargas, el suelo con destino a sistemas locales en la cantidad establecida **por el planeamiento en conformidad** con el artículo 44.6. En los supuestos en que exista imposibilidad física de materializar esta cesión en suelo, dicho deber podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro de él, o en la forma que establezca el planeamiento, **garantizando, en todo caso, la satisfacción de la funcionalidad y el nivel de prestaciones exigible de la dotación requerida.** En otro caso, podrá sustituirse por su equivalente económico con destino exclusivo a la adquisición de sistemas locales.

Se propone añadir que las cesiones obligatorias se cedan al Ayuntamiento” con destino al patrimonio público de suelo” en concordancia con lo propuesta de añadir un apartado al art 238.1. Las cesiones gratuitas y libres de cargas de suelo para sistemas han de cubrir la totalidad de las establecidas por el instrumento de planeamiento para atender las necesidades de la nueva población prevista y a las complementarias a los respectivos sistemas generales que, no sólo los estándares mínimos señalados por la ley, que tienen la condición de mínimos. La sustitución por



imposibilidad física debe preverse en el instrumento de planeamiento y garantizar siempre la funcionalidad y prestación de la dotación.

Artículo 29. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

(...)

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación descritas en el artículo 23 a) 2º tendrán, además, los derechos y deberes siguientes:

(...)

b) Ceder a la Administración Pública actuante, con destino al patrimonio público de suelo, gratuitamente y libre de cargas, el 10 por 100 del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida por el planeamiento. **Ceder a la Administración Pública actuante, con destino al patrimonio público de suelo, gratuitamente y libre de cargas, el 10 por 100 del incremento de la edificabilidad atribuida por el planeamiento.** Dicho deber podrá cumplirse ...
... ..

En realidad, el concepto de edificabilidad media ponderada es un concepto del TRLSRU.15. Conforme a esta Ley, el planeamiento no la atribuye formalmente. En suelo Urbano Consolidado, la Ley sólo define la edificabilidad (no ponderada) en el artículo 49.

c) Ceder al Ayuntamiento **con destino al patrimonio público de suelo**, gratuitamente y libre de cargas, el suelo con destino a sistemas locales en la cantidad establecida en el artículo 44.6. En los supuestos en que exista imposibilidad física de materializar esta cesión en suelo, dicho deber podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro de él, o en la forma que establezca el planeamiento. En otro caso, podrá sustituirse por su equivalente económico con destino exclusivo a la adquisición de sistemas locales.

Se propone añadir que las cesiones obligatorias se cedan al Ayuntamiento” con destino al patrimonio público de suelo” en concordancia con lo propuesta de añadir un apartado al art 238,1

Artículo 30. Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano no consolidado y urbanizable

... ..

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado y urbanizable tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder al Ayuntamiento **con destino al patrimonio público de suelo**, gratuitamente y libre de cargas los terrenos de sistemas locales reservados para viales, espacios libres, zonas verdes y demás dotaciones públicas en la cantidad establecida en el artículo 44.6.

... ..

Se propone añadir que las cesiones obligatorias se cedan al Ayuntamiento” con destino al patrimonio público de suelo” en concordancia con lo propuesta de añadir un apartado al art 238,1

CAPÍTULO IV. Régimen urbanístico del suelo **no urbanizable preservado**

Se propone cambiar el nombre del capítulo de acuerdo a lo planteado en el artículo correspondiente a la clasificación del suelo.

Artículo 33. Derechos en suelo no urbanizable preservado.

Los propietarios de terrenos clasificados por el planeamiento como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, **con las particularidades correspondientes al régimen de protección que le corresponda.**

Se considera necesario el sometimiento de los derechos a las condiciones para su ejercicio derivadas de su régimen de protección.

Artículo 34. Deberes y limitaciones en suelo no urbanizable preservado.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo **no urbanizable preservado** tendrán la obligación de cumplir los deberes que le exige la legislación estatal del suelo, y además:

a) Realizar o permitir realizar a la Administración Pública competente los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b) Permitir a la Administración u organismo público que gestione servicios públicos implantados en este tipo de suelo, realizar las labores necesarias para su conservación y explotación.

c) Respetar el régimen mínimo de protección previsto para cada categoría de suelo en la legislación sectorial o en el planeamiento urbanístico, según las características específicas de cada uso y cada terreno; **y respetar las limitaciones que deriven de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, estén establecidos obras o servicios públicos, o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.**

d) Cuando sea necesario, costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se autoricen con los sistemas generales de servicios y entregarlas a la Administración Pública competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales destinados a la reforestación, defensa del suelo y vegetación, prevención de desastres naturales, y la protección de espacios naturales, flora y fauna. En particular la reposición de la vegetación en toda la superficie afectada por incendio, desastre natural o acción humana.

Recoger algunas precisiones de la Ley 9/2001 adecuadas para garantizar los fines perseguidos en el suelo no urbanizable, tanto en relación las fincas colindantes como en la ejecución de los planes sectoriales aprobados por las administraciones.



2. En suelo **no urbanizable preservado** están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o sistemas generales previstos en la normativa sectorial, en el planeamiento territorial o urbanístico, o que se autoricen mediante los procedimientos establecidos en esta ley para esta clase de suelo.

Artículo 35. Actuaciones autorizables en suelo no urbanizable preservado.

1. En el suelo **no urbanizable preservado común, de protección y en el preservado de la urbanización**, podrán legitimarse, en los términos que disponga el planeamiento territorial y urbanístico, dando cumplimiento a la normativa ambiental y sectorial que le resulte de aplicación y previa obtención de licencia urbanística, los siguientes usos y actividades, junto con las construcciones, edificaciones e instalaciones que requieran:

Los usos y actividades legítimas deberían quedar establecidos en relación con las categorías de suelo no urbanizables en razón de su protección.

a) Los usos y actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas u otros usos vinculados a la explotación de recursos naturales, incluidos los de elaboración y comercialización de productos del sector primario, que deberán ser conformes, en todo caso, con su legislación específica. La licencia a que se refiere esta letra podrá legitimar también el uso accesorio de vivienda cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación. La superficie de parcela soporte de la actividad, será la fijada **reglamentariamente** por el órgano competente en materia de agricultura.

b) Los usos de carácter extractivo que comprenderán las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación, obtención y primera transformación de los recursos minerales o hidrológicos. La superficie soporte de la actividad será la funcionalmente indispensable para su implantación.

c) Los de carácter de infraestructuras estatal, autonómico o local. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para su ejecución y mantenimiento.

d) Las instalaciones destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la funcionalmente indispensable para su implantación **y la máxima no podrá exceder la regulada en el planeamiento y en defecto de determinación una hectárea.**

Respecto a la ley 9/2001 se ha eliminado a estas instalaciones la condición de dominio y uso público. La limitación de superficie mínimo de la finca exclusivamente en cuanto a la funcionalmente indispensable hace prevalecer el programa de la actividad a las características del territorio, sin considerar la superficie máxima a las que podría afectar.

e) Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluso cuando las edificaciones soporte de la actividad se encuentren en situación de fuera de ordenación. Entre tales actividades se encuentran:

1º. Los establecimientos de turismo rural en edificaciones rurales tradicionales rehabilitadas al efecto, dentro de los límites superficiales y de capacidad que se determinen reglamentariamente.



2º. Los usos caninos, ecuestres o análogos, cuando el uso que se implante sea, además de la cría de ganado, la realización de actividades deportivas, recreo, exhibiciones o análogas, en edificaciones existentes **legalizadas** que puedan ser rehabilitadas a esos exclusivos fines.

Las actuaciones edificatorias ilegales realizadas tras la aprobación de la ley no deberían quedar amparadas como edificaciones existentes a estos efectos.

3º. La celebración de actos culturales, ocio, banquetes o similares en edificaciones rurales declarados Bien de Interés Cultural, Patrimonial o que tengan algún tipo de valor arquitectónico.

La licencia a que se refiere esta letra podrá legitimar la implantación de instalaciones y construcciones auxiliares, en los términos que disponga la legislación sectorial y el planeamiento urbanístico.

f) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico, arquitectónico o cultural, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

g) La celebración de eventos esporádicos, **cuya duración máxima anual se establecerá reglamentariamente y en su defecto estará limitada a 120 días al año**, incluida la instalación en su caso de elementos de carácter exclusivamente desmontable.

La precariedad del medio natural no puede quedar afectada por un concepto indeterminado como esporádico

2. Los requisitos de contenido y el procedimiento de tramitación y aprobación de la licencia urbanística, a que se refiere el apartado anterior, se regula en el artículo 195.

3. No podrán autorizarse los usos previstos en las letras e y f anteriores cuando exista riesgo de formación de un núcleo de población.

Se sustituye el procedimiento de calificación urbanística por el de licencia incluso en suelo no urbanizable de protección, preservado de la urbanización e inadecuado para su transformación: ¿es un régimen autorizable y por tanto potestativo o de concesión reglada? Ver artículo 181 y 195. Quizás sería conveniente sustituir la licencia por la autorización, por estar justificada en el hecho de que conceptualmente, el otorgamiento de la licencia urbanística determina el derecho a edificar, lo cual en sentido estricto es incompatible con la preservación de esta clase de suelo, por lo que parece más adecuado hablar de autorización que de licencia. De hecho, en esta autorización se valoran cuestiones tales como el impacto de la actuación en el suelo que no es materia de licencia (que simplemente "levanta" un obstáculo), sino de autorización Y ello con independencia de que el uso, instalación o infraestructura que se autorice, tenga que ser objeto de una licencia urbanística posterior.

Artículo 36. Actuaciones sometidas a autorización de uso especial en suelo no urbanizable preservado común.

1. En suelo **no urbanizable preservado**, cuando justificadamente no sea factible su realización en suelo urbano o urbanizable, y siempre que el planeamiento territorial y urbanístico no lo **prohíba** en los términos que disponga el planeamiento territorial o urbanístico, podrá legitimarse previa obtención de autorización de uso especial, dando cumplimiento a la

normativa sectorial que le resulte de aplicación, el establecimiento de los siguientes usos y actividades con las construcciones, edificaciones e instalaciones que cada uno de ellos requiera:

Se pretende reforzar, del mismo modo que se hace en el artículo 35, el papel positivo del planeamiento para la implantación de estos usos, de acuerdo al análisis concreto del territorio, no desde el limitado alcance de un texto legal.

a) Usos de interés general previamente declarados por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, comprensivo de:

1º. Establecimientos e instalaciones para la protección o seguridad pública competencia de la Comunidad de Madrid.

2º. Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.

3º. Instalaciones recreativas, de ocio y esparcimiento.

b) Uso industrial, comprensivo, en las condiciones y con los requerimientos que establezca el planeamiento general y, en su caso, el planeamiento territorial, de:

1º. La gestión de residuos, materiales, maquinaria, vehículos y análogos.

2º. Establecimientos industriales que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada o que, por su vinculación con explotaciones extractivas, agropecuarias o forestales, deban ubicarse junto a éstas.

3º. Establecimientos industriales y de beneficio que por su vinculación con explotaciones mineras, deban ubicarse junto a estas.

2.- El contenido y procedimiento de tramitación y aprobación de la autorización de uso especial a que se refiere el apartado anterior se regula en el artículo 196.

El procedimiento regulado en el artículo 196 debería incluir entre la documentación presentada la justificación de la imposibilidad de implantar el uso en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 37. Concepto y fines del planeamiento urbanístico.

... ..

2. j) Procurar la mejora de la accesibilidad en construcciones y espacios públicos mediante la supresión de barreras arquitectónicas, la instalación de ascensores, la instalación de aparcamientos adaptados y otros servicios comunes. A estos efectos, la ocupación de superficies de dominio público y espacios libres que resulte indispensables para los ascensores será causa suficiente para cambiar la clase y categoría de suelo, **A estos efectos, la autorización de la ocupación de superficies de dominio público y espacios libres que resulten indispensables para esta finalidad será causa suficiente para la modificación del planeamiento,** así como para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades que proceda, y sin que ello suponga deberes adicionales de cesión.

Parece excesivo en el marco del planeamiento, justificar el cambio de la clase de suelo (determinación estructurante) en base de una mejora de la accesibilidad.

Artículo 42. Determinaciones de ordenación estructurantes.

1. Las determinaciones de ordenación estructurantes son aquellas que definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo y el subsuelo municipal, así como los elementos fundamentales de la estructura territorial y urbana y de su desarrollo futuro.

2. Son determinaciones de ordenación estructurantes las siguientes:

a) La clasificación y, en su caso, categoría del suelo de todo el término municipal.

b) La asignación, **en su caso**, de un número máximo de viviendas a los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable justificando su adecuación a las necesidades reales previamente diagnosticadas y su sostenibilidad ambiental.

c) La previsión, definición, reserva y dimensión de los sistemas generales, con indicación del sistema de obtención de los terrenos y justificando su suficiencia para satisfacer las necesidades de la población prevista.

d) La división del suelo en áreas homogéneas, áreas de reparto, ámbitos de actuación y sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación, tales como: usos característicos o globales, admisibles y prohibidos; edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos y coeficientes de homogeneización.

e) La reserva de suelo edificable para viviendas sujetas a un régimen de protección pública en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

f) La determinación del régimen de usos del suelo no urbanizable.

g) La delimitación de los ámbitos con asentamientos no regularizados.

h) La catalogación de Bienes de Interés Patrimonial o Cultural declarados al amparo de la Legislación de Patrimonio Histórico.

3.- Las determinaciones de ordenación estructurantes deben ser compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes, y se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general. No obstante, el planeamiento de desarrollo podrá redefinir una reserva de suelo para sistema general, siempre que se justifique que la nueva configuración y ubicación resulta mejor a los efectos de la prestación del servicio público de que se trate y que no se altera la superficie de suelo prevista como sistema general a obtener, ni los parámetros urbanísticos propios del Plan General.

Se propone dejar la capacidad al instrumento de planeamiento municipal la capacidad de establecer como determinación estructurante el número de viviendas. Conforme se ha justificado en este documento al analizar el artículo 21 sobre el régimen del subsuelo, se propone su eliminación y trasladar su contenido como determinaciones de ordenación estructurantes y/o pormenorizadas. Se propone también la modificación de algunos otros aspectos no relacionados directamente con la inclusión de la regulación del subsuelo en los artículos 42, 43 y 46 siguientes. El catálogo se define como instrumento complementario de los planes (Artículo 39) y como documentación obligatoria del Plan General (Artículo 56). Los planes de desarrollo sí pueden ampliarlos catalogando nuevos elementos (Artículo 86). Los catálogos no se definen como determinación estructurante (artículo 41) ni pormenorizada (artículo 42). Por otra parte, la protección del patrimonio histórico-artístico legitima el tratamiento urbanístico diferenciado (Artículo 38).

Artículo 43. Determinaciones de ordenación pormenorizadas.

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada son aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material y

desarrollan, sin contradecirlas, las determinaciones de ordenación estructurantes que correspondan.

2. Son determinaciones de ordenación pormenorizadas las siguientes:

- a) La calificación del suelo y/o del subsuelo, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, ámbito de actuación o sector.
- b) La previsión, definición, diseño, reserva y dimensión de los sistemas locales, indicando al menos, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos.
- c) Los criterios de diseño y ejecución de los sistemas generales previstos en el instrumento de planeamiento general.
- d) La definición detallada de alineaciones y rasantes.
- e) El régimen normativo de usos pormenorizados, obras e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir las construcciones, edificaciones e instalaciones para ser autorizadas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y, en su caso, la determinación de los sistemas de ejecución.
- g) El señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
- h) La delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.
- i) La regulación del uso del subsuelo y la atribución en su caso de edificabilidad, que estarán en todo caso subordinados, con carácter general, a los usos calificados como dotacionales públicos o como lucrativos privados del suelo y, en particular y en su caso, a las exigencias de las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios públicos o de interés económico general, tales como telecomunicaciones, suministros, transporte y otros análogos, que se encuentren ya implantadas, o que puedan llegar a implantarse a través del planeamiento urbanístico.
- j) La catalogación de Bienes inmuebles no declarados al amparo de la Legislación de Patrimonio Histórico.
- K) i) Cualquier otra determinación que sea precisa y que no esté expresamente calificadas como determinaciones de ordenación estructurante.

El catálogo se define como instrumento complementario de los planes (Artículo 39) y como documentación obligatoria del Plan General (Artículo 56). Los planes de desarrollo sí pueden ampliarlos catalogando nuevos elementos (Artículo 86). Los catálogos no se definen como determinación estructurante (artículo 41) ni pormenorizada (artículo 42). Por otra parte, la protección del patrimonio histórico-artístico legitima el tratamiento urbanístico diferenciado (Artículo 38).

3. En suelo urbano consolidado y no urbanizable, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen y alteran por el planeamiento general. Podrán también alterarse justificadamente por planes especiales de mejora del suelo urbano consolidado o del suelo no urbanizable (o preservado en su caso) y por planes especiales de protección y mejora del medio ambiente o de sistemas generales o locales.

Aclaración para no entrar en contradicción con el apartado 6.

4. En las demás clases de suelo, las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de que potestativamente puedan ser establecidas por el planeamiento general, en cuyo caso deberá cumplir los requisitos de contenido y tramitación exigidos para dicho planeamiento. En este último caso, los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán alterar esta ordenación

justificando la oportunidad y mejora que produce respecto de la prevista en el planeamiento general.

5. Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada del suelo podrán dividirlo en zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada. Se entiende por zona urbanística de ordenación pormenorizada el recinto espacial sobre el que se aplica un mismo régimen normativo para todas las parcelas incluidas en él respecto a la edificación, los usos y las intervenciones admisibles en las mismas.

6. El instrumento de planeamiento general, o el plan especial que establezca la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, podrá dividirlo en zonas urbanísticas a efectos de que se aplique un mismo régimen normativo en cada una de ellas.

Artículo 44. Determinaciones sobre sistemas generales y locales

1. Son sistemas generales el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral a toda la población.

2. Dentro de los sistemas generales cabe distinguir:

a) Aquellos cuya función, uso, servicio o gestión es predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid.

b) Aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el Municipio y que, por tanto, se determinan por la política propiamente municipal **es predominante de carácter municipal**.

3. Los sistemas locales son el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación pormenorizada y cuya función se puede limitar al uso y, servicio y gestión predominante de los residentes de un ámbito de actuación, sector o barrio.

4. Los sistemas generales y locales se distinguen funcionalmente en:

a) Sistema de infraestructuras tales como las ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y viarias de transporte, incluidos los espacios de aparcamiento asociados a cualquiera de ellas.

b) Sistema de servicios urbanos, tales como las redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y análogos, y demás servicios esenciales o de interés general.

c) Sistema de espacios libres: los destinados a parques, jardines, zonas verdes, plazas, zonas de recreo y expansión de la población, áreas reservadas para juego infantil, o zonas deportivas abiertas **sin edificación integradas en parques**.

d) Sistema de equipamientos: los destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, social o asistencial, religioso, deportivo, administrativo, de ocio o recreo, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración.

e) Sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas públicas.

5. En los terrenos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables deberán ser cedidos aquellos suelos destinados a sistemas generales que se encuentren adscritos al ámbito o sector, sean internos al sector o externos al mismo. Tales sistemas generales se dimensionarán y distribuirán respondiendo a las necesidades **Estatales, Autonómicas y** del Municipio.

6. Los sistemas locales de un Municipio se dimensionarán respecto a cada ámbito de suelo urbano consolidado sometido a actuaciones de dotación y en suelo urbano no consolidado o urbanizable respecto a cada sector o unidad de ejecución. Para ello, se atenderán a las necesidades de la nueva población prevista y a las complementarias a los respectivos

sistemas generales. En todo caso se cumplirán los siguientes estándares mínimos **excluido viario**:

a) La superficie total a ceder en el ámbito de suelo urbano consolidado, sometido a actuaciones de dotación, será de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, calculados respecto del incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que se haya producido, **no pudiendo suponer en ningún caso reducción de la proporción alcanzada entre la superficie de sistemas locales y la edificabilidad del área homogénea.**

b) La superficie total de **suelo de cesión** en suelo urbano no consolidado y urbanizable será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, de los cuales al menos el 30 por ciento deberá destinarse a espacios libres públicos **ajardinados (parques, jardines, zonas verdes)**.

c) Por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento alcanzada deberá mantenerse aunque se modifique el uso, **salvo que el instrumento de planeamiento que regule el ámbito establezca limitaciones según el apartado 8..**

7. En los sectores en los que concurran cualquiera de los supuestos siguientes, los estándares del apartado anterior podrán eximirse o reducirse por el instrumento de planeamiento correspondiente y de forma justificada **que garantice la prestación de servicios** hasta alcanzar un **10 70%** de los establecidos:

a) Cuando, tratándose de un Municipio de menos de 5.000 habitantes, tengan como característica la actividad turística, recreativa o la residencial estacional con tipología edificatoria aislada y de baja densidad y edificabilidad, o concurran condiciones medioambientales excepcionales.

b) Cuando tengan como uso característico el industrial.

c) Cuando, por sus características y sin merma de la coherencia de la ordenación, requieran redes viarias de grandes dimensiones.

8. Por razones de congestión, densidad de tráfico de los centros urbanos, exigencias de movilidad sostenible, **modelo de movilidad municipal** o de racionalización en la utilización de los aparcamientos públicos existentes, el instrumento de planeamiento correspondiente o las Ordenanzas municipales podrán establecer, justificadamente, límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público pudiendo reducirse el estándar señalado en el apartado 6, letra c) de este artículo. En tales supuestos, deberá justificarse que las plazas de aparcamiento público existentes son suficientes para cubrir las necesidades de aparcamiento del barrio a que da servicio **según el modelo de movilidad municipal.**

Se considera que la competencia de una gestión estatal o autonómica nada tiene que ver con la determinación de la consideración de sistema general o local, ¿los colegios, centros de salud, comisarías de policía a agencias tributarias son sistemas generales en una ciudad como Madrid? En el apartado 6.a) se establece un estándar para suelo urbano consolidado, se abandona cualquier consideración sobre el mantenimiento de la proporción existente en el área homogénea. Las actuaciones de dotación pueden amparar el empeoramiento de la dotación del área. La definición de "espacio libre" en el apartado 4.c) es muy abierta pues incluye áreas deportivas y otras, puesta en relación con esa definición, el estándar del 6.b) no implica ningún objetivo ambiental. El riesgo de empobrecimiento ambiental es especialmente grave si se considera la posibilidad de calificaciones superpuestas. En ese sentido, el término genérico "superficie" en lugar del más específico "suelo" podría ser aceptable en actuaciones de dotación (suelo consolidado) pero no tiene sentido en una actuación que tiene por objeto la urbanización. La redacción del apartado 7 es ambigua: en primer lugar, si se habilita la exención, carece de sentido limitar la reducción, máxime cuando se habilita una reducción hasta alcanzar el 10%, esto es una reducción del 90%, una exención de facto. Por otra parte, la habilitación del instrumento de planeamiento

correspondiente, parece habilitar al planeamiento de desarrollo para establecer las cesiones, que, indirectamente, determinarán el aprovechamiento del sector. Por último, la exención (o la reducción drástica) convertirá ese sector en una carga para los sectores colindantes.

9. El instrumento de planeamiento que sometiera suelos con destinos a sistemas generales o locales a expropiación, deberá contener una relación exhaustiva de los mismos, con una valoración **estimada** de los suelos, así como una justificación de que van a poder ser obtenidos en el plazo de cinco años señalado en el artículo 118”

La valoración real a que se refiere este párrafo tiene que ir en consonancia con el art. 36 de la Ley de Expropiación Forzosa, por tanto la mencionada valoración deberá ser tratada como una estimación no vinculante ya que, el momento al que debe referirse la valoración es el del inicio del expediente expropiatorio.

Artículo 45. Determinaciones sobre la división del suelo.

1. La totalidad del suelo del término municipal se dividirá:

- a) El suelo urbano, en áreas homogéneas, y dentro de las mismas, en ámbitos de actuación cuando se trate de suelo urbano consolidado sometido a actuaciones de dotación y en sectores cuando se trate de suelo urbano no consolidado.
- b) El suelo urbanizable, en una o varias áreas de reparto, y dentro de las mismas, en sectores.
- c) El suelo no urbanizable podrá dividirse en **ámbitos zonas** en los que, por motivos de protección o por requerir una ordenación más exhaustiva, se prevea establecer su régimen de usos pormenorizados a través de planes especiales.

La definición de ámbitos de actuación que se hace en el apartado 3 se contradice aparentemente con el apartado 1.c) que describe la división en suelo no urbanizable. Podría atribuírsele otra denominación a esta división del suelo, aclarando así que esta división, que tiene por objeto el régimen de usos pormenorizados, no es una determinación estructurante

Artículo 46. Determinaciones sobre los usos del suelo y del subsuelo

1. Sobre cada sector, deberá establecerse el uso característico o global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.
2. Se entiende por uso característico o global de un suelo el destino predominante que el planeamiento urbanístico le atribuye.
3. Las determinaciones de ordenación pormenorizada no podrán desvirtuar el uso característico o global, por lo que el planeamiento general determinará las condiciones específicas necesarias para evitarlo, como la prohibición de usos concretos y los parámetros cualitativos o cuantitativos para permitir la admisibilidad de otros usos.
4. En cada ámbito de actuación y sector, se establecerán los usos pormenorizados. Se entiende por usos pormenorizados los diferentes tipos de usos **compatibles y admisibles en que se pueden desagregar los usos característicos o globales admisibles asignados por el planeamiento de desarrollo en coherencia con lo señalado en el punto anterior.**

El uso característico o global es único para cada sector. No está claro el carácter de los usos admisibles que pueden asignarse a alguna parcela del sector y ser diferente del global y no un tipo en que se pueden desagregar los usos característicos o globales.

5. En el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas sobre los usos se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que todos los usos admisibles, tanto en el suelo como en el subsuelo, resultan compatibles entre sí y, en especial, con los usos pormenorizados propios del uso global.
- b) Que la asignación de los valores relativos de los coeficientes de homogeneización no incentive transformaciones o localizaciones de usos que, en la práctica, supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector.
- c) Que cuando el uso del subsuelo suponga la implantación en él de infraestructuras para la prestación de servicios públicos o de interés económico general quedarán condicionados, en todo caso, a la preservación de los posibles riesgos que puedan surgir por la existencia de instalaciones e infraestructuras públicas, así como a la protección de los restos arqueológicos o cualesquiera otro tipo de elementos sujetos a protección por la legislación sectorial.
- d) Que cuando el subsuelo ubicado bajo terrenos destinados a dotaciones urbanísticas públicas albergue usos lucrativos, siempre se garantizará la viabilidad del uso dotacional público sobre rasante. Para su implantación será necesario solicitar informe del órgano titular del dominio público.

Artículo 51. Cálculo del aprovechamiento en sectores y áreas homogéneas con bienes de dominio público

Los terrenos de dominio público que hubieran sido adquiridos mediante expropiación forzosa, o por cualquier otro título oneroso, computarán a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico en áreas homogéneas o ~~de los~~ sectores de suelo en los que queden comprendidos solo cuando sean objeto de transformación y reordenación en los mismos. y Su aprovechamiento corresponderá a su Administración Pública titular, quién participará en los procesos de equidistribución en igualdad de derechos y obligaciones con el resto de los propietarios.

La referencia a las áreas homogéneas se introduce al entender que se trata de una omisión en el texto del proyecto toda vez que dichas circunstancias también pueden operar en el suelo urbano consolidado y no consolidado según el artículo 45 del proyecto. Por su parte la precisión de que sólo computen cuando son objeto de transformación colaborando en la reordenación del ámbito correspondiente se ajusta a todos los principios rectores que deben sustentar la actividad urbanística, generar aprovechamientos urbanísticos sin transformación del suelo, por parte de la administración pública, solo puede ser entendido desde una componente especulativa del urbanismo impropia de la administración pública.

Los terrenos o solares resultantes, en los que deba localizarse el aprovechamiento imputable, se adjudicaran a su Administración Pública titular o a aquellos organismos o Entidades públicas dependientes de aquélla, cuando así lo permita su legislación aplicable. Los terrenos o solares adjudicados a la Administración Pública por su derecho a aprovechamiento, tendrán carácter de bien patrimonial de la Administración titular.

Respecto al cálculo del aprovechamiento en las áreas homogéneas y sectores en los que la superficie de los bienes de dominio público anteriormente existentes fuesen igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.



De la práctica administrativa, así como de los pronunciamientos judiciales, se considera pertinente mantener esta previsión ya contenida en el artículo 20.2 b) de la ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículos 56, Documentación.

.....

A fin de garantizar la inclusión de los diversos documentos al expediente electrónico y su reutilización posterior, se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de Estándares del Esquema Nacional de Interoperabilidad, pudiendo formar parte de la documentación cualquier fichero informático incluido en dicho Catálogo y especialmente aquellos que alojen cartografía vectorial y Sistemas de Información Geográfica.

Se propone incorporar el texto anterior para hacer efectivo lo previsto en las leyes 37/2007 sobre reutilización de la información del sector público, 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, 39/2015 y 40/2015, es necesario utilizar formatos de estándar abierto y uso generalizado.

Artículos 61, Documentación.

.....

A fin de garantizar la inclusión de los diversos documentos al expediente electrónico y su reutilización posterior, se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de Estándares del Esquema Nacional de Interoperabilidad, pudiendo formar parte de la documentación cualquier fichero informático incluido en dicho Catálogo y especialmente aquellos que alojen cartografía vectorial y Sistemas de Información Geográfica.

Se propone incorporar el texto anterior para hacer efectivo lo previsto en las leyes 37/2007 sobre reutilización de la información del sector público, 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, 39/2015 y 40/2015, es necesario utilizar formatos de estándar abierto y uso generalizado.

Artículo 62. Función.

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

a) La redefinición, mejora, ampliación o protección de cualquiera de los elementos integrantes de los sistemas generales o locales y la determinación de su ordenación urbanística completa incluida su edificabilidad y sus condiciones de construcción.

.....

El término definición se contradice con el artículo 42.2.b) que define esas determinaciones sobre los Sistemas Generales como estructurantes y el 42.3 que limita la excepción para los planes especiales para la redefinición de los sistemas generales previamente definidos por el planeamiento general.

Artículo 64. Planes especiales de actuación sobre el medio urbano.

1. Los planes especiales de actuación sobre el medio urbano tendrán por objeto establecer las determinaciones de ordenación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 97 *salvo en los supuestos en que se requiera un instrumento de planeamiento general.*
2. En su tramitación, el plan especial el instrumento de planeamiento deberá cumplir los requisitos procedimentales previstos en esta ley para la delimitación de las unidades de ejecución.

El Proyecto de Ley no configura los Programas como un instrumento de planeamiento, sin embargo su documentación incluye información suficiente para definir el alcance de las determinaciones necesarias. Por otra parte, le otorga a los Programas capacidad para delimitar su ámbito. Se da por hecho que el ámbito de la actuación sobre el medio urbano es una Unidad de Ejecución, pero configura un tipo específico de Plan Especial y remite al artículo 97. Ese artículo diferencia entre las actuaciones previstas (y delimitadas) en un Programa y aquellas sin Programa previo. En el primer caso, se remite a un Plan Especial del artículo 64, con independencia del alcance de las determinaciones. En este segundo caso, el artículo remite a los trámites propios de la modificación de planeamiento pretendida pero a los criterios y documentación definidos para los Programas en el artículo 94. Si las determinaciones de planeamiento de la actuación implicaran la modificación de determinaciones estructurantes se requerirá una modificación del Plan General que debería subsumir el Plan Especial del artículo 64. La coordinación entre la articulación de las Actuaciones, de los Programas y de los Planes es ambigua.

Artículos 68, Documentación.

El plan especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, y como mínimo deberá contener la documentación prevista en el artículo 61, incluyendo la documentación ambiental prevista para los planes parciales y, cuando proceda, la relativa al Catálogo de protección e informe de los organismos afectados, así como una memoria que exprese y justifique sus objetivos y propuestas de ordenación.

A fin de garantizar la inclusión de los diversos documentos al expediente electrónico y su reutilización posterior, se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de Estándares del Esquema Nacional de Interoperabilidad, pudiendo formar parte de la documentación cualquier fichero informático incluido en dicho Catálogo y especialmente aquellos que alojen cartografía vectorial y Sistemas de Información Geográfica.

Se propone incorporar el texto anterior para hacer efectivo lo previsto en las leyes 37/2007 sobre reutilización de la información del sector público, 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, 39/2015 y 40/2015, es necesario utilizar formatos de estándar abierto y uso generalizado.

Artículo 70. Objeto.

... ..

3. El Catálogo de Protección se formulará como documento integrante del instrumento de planeamiento general correspondiente. No obstante, podrá ampliarse, modificarse y complementarse a través de planes parciales o de planes especiales, los cuales podrán reducir grados de catalogación, pero no descatalogar elementos, bienes o espacios.

3. El Catálogo de Protección se formulará como documento integrante del instrumento de planeamiento general correspondiente. En su defecto, podrá formularse a través de un Plan Especial. En todo caso, ampliarse, modificarse y complementarse a través de planes parciales o de planes especiales, los cuales podrán reducir grados de catalogación, pero no descatalogar elementos, bienes o espacios.

El catálogo se define como instrumento complementario de los planes (Artículo 39) y como documentación obligatoria del Plan General (Artículo 56). Los planes de desarrollo sí pueden ampliarlos catalogando nuevos elementos (Artículo 86). Los catálogos no se definen como determinación estructurante (artículo 41) ni pormenorizada (artículo 42). Por otra parte, la protección del patrimonio histórico-artístico legitima el tratamiento urbanístico diferenciado (Artículo 38). Con todo esto, puede establecerse una regulación más clara de la catalogación, afectando a este artículo y también al 42 y 43:

Artículo 72. Objeto y contenido.

1. Los Municipios elaborarán, como documento complementario del instrumento de planeamiento general que corresponda, un listado en el que se relacionen las construcciones y edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, distinguiendo las que son conformes con la legalidad, las que se encuentran fuera de ordenación y aquellas sobre las que es posible adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanísticas. **Su aprobación se hará según el procedimiento previsto en esta Ley para los Estudios de Detalle.**

El contenido de este instrumento complementario tiene implicaciones propias de los Planes. Sin embargo la Ley no prevé ningún procedimiento para su aprobación.

Artículo 73. Objeto y contenido.

Con independencia de las normas zonales de ordenación incluidas en los instrumentos de planeamiento, todos los Municipios deben contar con ordenanzas, como mínimo, de urbanización, instalaciones y edificación cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local, **y al procedimiento previsto en esta Ley para los Estudios de Detalle.**

En varios artículos de la Ley se le atribuyen a este instrumento complementario funciones propias de las normas urbanísticas aprobadas con el plan. Sin embargo, el procedimiento de aprobación ofrece menos garantías de participación que para otros instrumentos de esta Ley.

Artículo 74. Formulación y avances del planeamiento.

3. El procedimiento de aprobación de avances del planeamiento estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

...

c) Documento de alcance del estudio ambiental estratégico que emitirá el órgano ambiental competente de la Comunidad de Madrid, previa consulta e informe, por un plazo de cuarenta y cinco **hábiles** días, a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas...

Al señalar los plazos, no aclara si los días son hábiles o no. En los siguientes artículos se precisa que son hábiles.

Artículo 76. Procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales.

El procedimiento de aprobación de los planes parciales y especiales se ajustará a las reglas dispuestas en el artículo anterior, con las especialidades siguientes:

a) Una vez aprobados inicialmente **y finalizado el trámite de información pública**, los planes parciales y especiales se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, con los trámites y en los plazos previstos en la legislación ambiental.

...

Actualmente, la CM no inicia el procedimiento hasta que no tiene constancia de la información pública.

... ..

e) Cuando se trate de planes especiales para la ordenación de actuaciones sobre el medio urbano, incluidas en los programas regionales previstos en el artículo 95, el procedimiento de aprobación de los mismos corresponderá a la Comunidad de Madrid no siendo necesario adoptar acuerdo de aprobación provisional. Igualmente, durante el período de información pública se dará traslado del expediente a los Municipios afectados para su conocimiento y formulación de las alegaciones que, en su caso, consideren oportunas.

f) Cuando se trate de Planes Especiales que tengan por objeto la rehabilitación o regeneración del medio urbano no será preciso realizar una evaluación ambiental estratégica por la propia naturaleza del plan dirigido a la mejora de la habitabilidad y rehabilitación con criterios de eficiencia de los edificios y espacios libres.

g) Cuando se trate de planes parciales o especiales de iniciativa particular, aprobado inicialmente uno u otro, además de la apertura de información pública, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, el órgano competente notificará el acuerdo a todos los propietarios afectados y titulares de derechos reales. Asimismo, las modificaciones que se introduzcan en el documento de planeamiento tras la aprobación inicial, deberán ser notificadas a todos los propietarios afectados y titulares de derechos reales, así como a quienes hubieran presentado alegaciones.

h) La remisión del acuerdo de aprobación provisional a la Consejería competente, se efectuará en aquellos supuestos en que el Ayuntamiento no sea el órgano competente para la aprobación definitiva

Artículo 77. Aprobación definitiva del planeamiento general.

1. Una vez aprobado provisionalmente el instrumento de planeamiento general, el Ayuntamiento lo **elevará remitirá** al órgano competente de la Comunidad de Madrid para la instrucción de su aprobación definitiva.

2. Recibido el expediente, el órgano instructor de la Comunidad de Madrid examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencial. De apreciar que el expediente no está completo, se ha omitido algún trámite o este ha sido defectuoso, o existen deficiencias legales en el contenido sustantivo, requerirá al Ayuntamiento la subsanación de los defectos o deficiencias observadas, con devolución del expediente, a fin de que las subsane en el plazo que se fije al efecto

3. **Una vez** recibida la subsanación o transcurrido el plazo conferido al efecto, el órgano instructor elevará a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, **una propuesta informando favorable o desfavorablemente la aprobación definitiva del planeamiento**

general, informe y propuesta con el alcance y contenido que se regula en los apartados siguientes.

4.- Respecto de los planes generales de Ayuntamientos con población de derecho superior a 100.000 habitantes, la Comisión de Urbanismo emitirá informe de carácter preceptivo y vinculante en el plazo de los 3 meses siguientes a la entrada del expediente completo, que versará sobre los siguientes extremos:

- a) la integridad y suficiencia de los documentos que integran el plan.
- b) la conformidad con la legislación urbanística vigente y la adecuación de sus determinaciones a la legislación sectorial.
- c) la coherencia del Plan con los Planes de Ordenación Territorial, las Zonas de Interés Regional, los Proyectos de Alcance Regional, o con cualquier otro instrumento contenido en la legislación de ordenación territorial en la Comunidad de Madrid o derivado de la planificación sectorial.
- d) La incidencia del plan sobre las materias de competencia autonómica y sobre las políticas autonómicas de desarrollo sostenible y la articulación de las infraestructuras de carecer local con los elementos vertebradores del territorio de alcance supramunicipal.
- e) la incidencia del plan respecto de los municipios limítrofes y las actuaciones a llevar a cabo para su compatibilización.

Transcurrido el plazo sin que se haya elevado a ratificación de la Comisión de Urbanismo el informe solicitado, el Ayuntamiento procederá a efectuar requerimiento para que se emita en el plazo del un mes, transcurrido el cual sin haberse comunicado su contenido, se entenderá emitido con carácter favorable, pudiendo continuar la tramitación del plan y su aprobación definitiva por el Ayuntamiento correspondiente.

5.-Respecto de los planes generales de Ayuntamiento con población de derecho interior a 100.000 habitantes, el órgano instructor procederá a elevar a la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, propuesta informando favorable o desfavorablemente la aprobación definitiva del planeamiento general. 4. El órgano competente para la aprobación definitiva podrá adoptar, motivadamente, alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el plan o su modificación o revisión en sus propios términos.
- b) Denegar la aprobación, modificación o revisión del plan cuando contenga deficiencias que no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.
- c) De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia subsanable en el documento del plan o de su modificación o revisión:
 1. Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones e innovaciones necesarias que se señalarán en el acuerdo de aprobación.
 2. La suspensión de su aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente en el plazo que se fije al efecto.
 3. La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias solo afecten a una parte del plan general, pudiendo aprobarse definitivamente el resto y fijándose en tal caso un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

5. La emisión del informe al que se refiere el apartado 4 para el supuesto de planes generales de municipios con población de derecho superior a los 100.000 habitantes y la aprobación definitiva del plan general de los restantes municipios, así como la de sus modificaciones o revisiones cuando no fueran de competencia municipal, deberá resolverse en el plazo de cuatro meses a contar desde la recepción del expediente completo en el registro de la Consejería competente en materia de urbanismo. Dicho plazo quedará suspendido en el supuesto de que el órgano instructor hubiese requerido la subsanación de deficiencias al



Municipio y durante el tiempo que dure el periodo de subsanación conferido en el requerimiento.

6. Transcurrido el plazo de cuatro meses sin resolución expresa, el planeamiento general quedará aprobado por silencio administrativo, con el contenido dispuesto en la aprobación provisional. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo solo podrá hacerse valer por el Municipio y quedará condicionada a su publicación en la forma establecida en el artículo 81.

Se propone atribuir la competencia para aprobación definitiva del planeamiento general a los Ayuntamientos de municipios con población superior a 100.000 habitantes. Su relevancia en el ámbito territorial de la Comunidad, la complejidad de su organización, los medios económicos y profesionales de que disponen y su capacidad para intervenir lo justifican sobradamente. El control de la potestad de planeamiento municipal atribuida ahora a la Comunidad de Madrid sin limitación alguna, se sustituiría por una actuación más acorde a las competencias de ordenación territorial de carácter regional que son las que realmente debería asumir.

Legislación de Comunidades Autónomas como la de Galicia reconocen la competencia municipal para la aprobación definitiva del planeamiento de carácter general a determinados municipios. En concreto para municipios de más de 50.000 habitantes.

Artículo 78. Aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

... ..

3. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponderá siempre al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de que transcurran seis meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderán aprobados por silencio administrativo acuerdo expreso alguno, se entenderá desestimada la solicitud cursada por el interesado, sin perjuicio del derecho a ser indemnizados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes.

Los estudios de Detalle no se definen en el artículo 39 como planeamiento de desarrollo sino como instrumentos complementarios. Debería introducirse un artículo para este tipo de instrumentos. El silencio positivo en el caso de los estudios de detalle supone una excepción para un planeamiento de iniciativa privada. Parece más prudente aplicar el régimen previsto para el planeamiento de desarrollo.

Artículo 79. Suspensión de la tramitación de instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística y de licencias, declaraciones responsables y comunicaciones.

... ..

2. El acuerdo de suspensión se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en la sede electrónica de la Administración correspondiente y, con carácter facultativo, en un diario de los de mayor difusión.

La diferencia entre página web y sede es que esta última conlleva la responsabilidad del titular respecto de la integridad, veracidad y actualización de la información y los servicios a los que pueda accederse a través de la misma (artículo 38.2 Ley 40/2015)

4. La suspensión se extinguirá con la entrada en vigor del nuevo instrumento de

planeamiento, o como máximo transcurrido el plazo de un año desde su adopción, si se trata de instrumentos de planeamiento de desarrollo, y de dos años, si se trata de planeamiento general. Finalizado dicho plazo no se podrán acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad hasta que no hayan transcurrido cuatro años desde la fecha de extinción de sus efectos. La suspensión acordada al amparo del apartado 1 se extinguirá con la aprobación inicial, o como máximo transcurrido el plazo de un año desde su adopción, si se trata de instrumentos de planeamiento de desarrollo, y de dos años, si se trata de planeamiento general. Finalizados dichos plazos no se podrán acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad hasta que no hayan transcurrido cuatro años desde la fecha de extinción de sus efectos.

Los plazos de suspensión no son prorrogables según este precepto. En el caso de los planes parciales y especiales no tiene sentido la posibilidad regulada en el apartado 1, pues si se adopta la suspensión antes de la Inicial, se extinguirá antes de acabar el plazo para la definitiva que es también de 12 meses.

Artículo 81. Publicación.

1. Se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid:

b) El contenido íntegro de La dirección de la sede electrónica donde se accederá a los documentos a través de su Código Seguro de Verificación que contengan la normativa del plan, los planos de ordenación así como cualquier otra documentación exigida por la legislación básica de régimen local o por la ambiental. Dichas publicaciones se realizarán por disposición del Municipio o, en el caso de que el plan haya sido promovido por la Comunidad de Madrid, por el órgano competente de ésta.

Ajuste a las leyes 39/2015 y 40/2015

Artículo 82. Entrada en vigor y efectos.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico entrarán en vigor a los quince días hábiles desde al día siguiente de su publicación, según lo dispuesto en el artículo anterior, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

No se entiende la razón por la que se establece que los planes entren en vigor a los quince días hábiles desde su publicación. Se genera innecesariamente un plazo de incertidumbre jurídica.

Artículo 84. Suspensión cautelar de planes de ordenación urbanística.

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



La diferencia entre página web y sede es que esta última conlleva la responsabilidad del titular respecto de la integridad, veracidad y actualización de la información y los servicios a los que pueda accederse a través de la misma (artículo 38.2 Ley 40/2015)

Artículo 91. Sujetos intervinientes.

1. Podrán **Están obligados** participar en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, hasta el límite del deber legal de conservación **y en las condiciones que correspondan según la modalidad de gestión elegida para su desarrollo**

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

c) Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad, agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

d) Las Administraciones Públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.

2. Están, también, legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

a) Las Administraciones Públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.

b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.

c) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.

d) Las entidades de gestión urbanísticas que se constituyan para la ejecución de actuaciones sobre el medio urbano, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 261 y siguientes.

3. Los sujetos citados en los apartados anteriores tendrán las facultades previstas en la legislación estatal del suelo.

La viabilidad y operatividad de las actuaciones sobre el medio urbano exige que la participación para propietarios y titulares de derechos sea obligatoria no facultativa, en la forma que resulte de la modalidad de gestión de la actuación. La legislación estatal ampara esta obligatoriedad.

Artículo 92. Derechos de realojo y retorno.

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a lo previsto en la legislación estatal del suelo y **en los términos establecidos por este artículo.**

2. La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en este artículo corresponde:

a) En actuaciones por expropiación, a la Administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación **que deberán facilitar el acceso de aquéllos a viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación de vivienda de protección.**

b) En actuaciones sin expropiación, al promotor de la actuación **respecto de los ocupantes en régimen de propiedad, y a los sin perjuicio de la repercusión del coste a sus respectivos propietarios respecto de en los supuestos de realojo** de los ocupantes en régimen de arrendamiento, **en las mismas condiciones señaladas en el apartado anterior.**

La garantía del derecho de realojo debe corresponder al promotor de la actuación en todos los casos de residentes,, sin perjuicio de que se repercuta el gasto al propietario cuando el realojo sea de arrendatarios. En otro caso, si se deja a la responsabilidad del propietario garantizar el derecho de realojo de sus inquilinos, podemos entrar en riesgo de “expulsión” de los residentes.

En relación al derecho de realojo la legislación estatal –art. 19 de la Ley 7/2015- se remite a la legislación urbanística autonómica; por tanto, no parece conveniente que la legislación autonómica se remita a la legislación estatal. Se debería regular este derecho al realojo en la legislación autonómica de suelo, sobre todo si tenemos en cuenta que mantener lo establecido en la legislación estatal en cuanto a que el realojo puede sustituir al pago del justiprecio puede suponer en algunos casos, un enriquecimiento injusto para el particular expropiado y un quebranto económico para la administración expropiante –ya sea municipal o autonómica-cuando la vivienda de realojo tenga un coste mayor que el justiprecio expropiatorio, todo ello sin perjuicio de articulación de otros mecanismos para abordar situaciones concretas en relación al derecho constitucional a la vivienda.

Artículo 93. Equidistribución.

1. La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, **siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de beneficios y cargas, entendiéndose por tal, en estas actuaciones, la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la actuación y los beneficios imputables a la misma incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permita generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.**

A efectos de esta equidistribución se tomarán como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse así como la participación que corresponda a empresas, entidades o sociedades que de acuerdo con la forma de gestión fijada pudieran intervenir en la actuación.

2. Cuando la actuación sobre el medio urbano venga impuesta por la Administración Pública, los propietarios tendrán el deber de participar en su ejecución en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la actuación y los beneficios imputables a la misma incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permita generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

2.- La participación en esta equidistribución será obligatoria para los propietarios cuando la actuación sobre el medio urbano venga impuesta por la Administración

Se propone una redacción en los términos de la legislación estatal en la que se reconoce la especialidad de las actuaciones sobre el medio urbano y el concepto de equidistribución en estas actuaciones. La redacción del proyecto introduce elementos de confusión y rigidez distinguiendo entre equidistribución de beneficios y cargas o distribución de costes y beneficios, que proponemos eliminar con un único concepto de equidistribución.

3. En actuaciones de regeneración o renovación urbana en suelo urbano consolidado en los que la edificabilidad permitida por un documento de planeamiento vigente esté totalmente materializada los restos de finca matriz que no estén destinados a un uso privativo no participaran en la equidistribución .

Artículo 94. Programas públicos de actuación sobre el medio urbano.

1. La Comunidad de Madrid y los Municipios podrán elaborar Programas públicos de actuación sobre el medio urbano, que deberán contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los ámbitos urbanos donde se llevarán a cabo las actuaciones sobre el medio urbano y el alcance concreto de la actuación.
- b) El horizonte temporal de la programación que, como mínimo, será de ocho años.
- c) La definición del instrumento de planeamiento que, en su caso, deberá establecer las determinaciones de ordenación urbanística precisas para la actuación.

El Proyecto de Ley no configura los Programas como un instrumento de planeamiento, sin embargo su documentación incluye información suficiente para definir el alcance de las determinaciones necesarias. Por otra parte, le otorga a los Programas capacidad para delimitar su ámbito. Se da por hecho que el ámbito de la actuación sobre el medio urbano es una Unidad de Ejecución, pero configura un tipo específico de Plan Especial y remite al artículo 97. Ese artículo diferencia entre las actuaciones previstas (y delimitadas) en un Programa y aquellas sin Programa previo. En el primer caso, se remite a un Plan Especial del artículo 64, con independencia del alcance de las determinaciones. En este segundo caso, el artículo remite a los trámites propios de la modificación de planeamiento pretendida pero a los criterios y documentación definidos para los Programas en el artículo 94. Si las determinaciones de planeamiento de la actuación implicaran la modificación de determinaciones estructurantes se requerirá una modificación del Plan General que debería

subsumir el Plan Especial del artículo 64. La coordinación entre la articulación de las Actuaciones, de los Programas y de los Planes es ambigua.

2. Su documentación

... ..

m) Una justificación de que se cumplen los criterios o condiciones que reglamentariamente se determinen para poder materializar los incrementos de edificabilidad, volumen o densidad que se proponen en la actuación.

n) A fin de garantizar la inclusión de los diversos documentos al expediente electrónico y su reutilización posterior, se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de Estándares del Esquema Nacional de Interoperabilidad, pudiendo formar parte de la documentación cualquier fichero informático incluido en dicho Catálogo y especialmente aquellos que alojen cartografía vectorial y Sistemas de Información Geográfica.

Se propone incorporar el texto anterior para hacer efectivo lo previsto en las leyes 37/2007 sobre reutilización de la información del sector público, 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, 39/2015 y 40/2015, es necesario utilizar formatos de estándar abierto y uso generalizado.

3.- Los Programas Regionales de Actuación sobre el medio Urbano garantizarán en todo caso el respeto a la iniciativa municipal en la elección de actuaciones, su coherencia y compatibilidad con los Programas Municipales de Actuación sobre el Medio Urbano en proceso de Aprobación o Ejecución, e incluirán el compromiso y justificación de que no supondrán disminución en la cuantía de las ayudas ya comprometidas en dichos programas municipales.

Ante la inclusión en el proyecto de Ley -no estaba en el anteproyecto- de los Programas Públicos de actuación sobre el medio urbano de Competencia de la Comunidad de Madrid, es imprescindible garantizar el respeto a la autonomía y voluntad municipal para la toma de decisiones sobre las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación, sin intromisiones e imposiciones por parte de la Comunidad de Madrid.

Artículo 96. Aprobación de los programas municipales de actuación sobre el medio urbano.

1. Corresponde a los Ayuntamientos efectuar la aprobación inicial de los programas municipales de actuación sobre el medio urbano y someterlos a información pública por un periodo mínimo de un mes, a computar desde la fecha de inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Cuando las actuaciones de estos Programas afecten a infraestructuras o servicios públicos, se requerirá informe de los órganos o entidades públicas competentes.

2. Transcurrido dicho plazo y contestadas, en su caso, las alegaciones presentadas, el Ayuntamiento acordará la aprobación provisional **remisión** del Programa Municipal, correspondiendo al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid resolver sobre su aprobación definitiva, previo **para la emisión de** informe de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid. **Consejería que tenga atribuida las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, previo a su aprobación definitiva por el ayuntamiento.**

3. Si las actuaciones de estos Programas Municipales de actuación sobre el medio urbano van a dotarse de ayudas públicas procedentes de la Comunidad de Madrid, **además del informe urbanístico del apartado anterior**, en el procedimiento de su elaboración será necesario solicitar informe preceptivo de la Consejería competente en materia presupuestaria y en

materia de vivienda, que serán vinculantes si son desfavorables **incorporando las actuaciones incluidas en los programas municipales, que se consideren prioritarias para complementar las ayudas de los diferentes niveles de administración.**

4. En el supuesto de que el Programa Municipal de Actuación incorporara determinaciones de ordenación que supusieran la modificación de instrumentos de planeamiento vigentes, su aprobación en cuanto a procedimiento y competencia se ajustará a las reglas establecidas para la tramitación de los respectivos instrumentos de ordenación.

La aprobación por parte de la Comunidad de Madrid de los programas municipales de actuación solo se justifica en una clara voluntad de control sobre los Ayuntamientos muy discutible si no incluyen determinaciones de ordenación de carácter general, control que no se justifica ni en el supuesto de aportación de ayudas por parte de la Comunidad cuyo régimen y fórmulas de control vendrá contenidos en las normas para su gestión.

Artículo 97. Planificación de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Cuando las actuaciones sobre el medio urbano previstas en los programas públicos impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, será necesario la tramitación y aprobación **de un plan especial de actuación sobre el medio urbano, del instrumento de planeamiento procedente en virtud de las determinaciones que se pretendan modificar,** el cual podrá ser aprobado de forma simultánea al programa público o de manera independiente.

2. Cuando las actuaciones sobre el medio urbano impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente y no existan previos programas públicos aprobados, se observarán los trámites requeridos en esta ley para efectuar las modificaciones de planeamiento que en cada caso sean pertinentes. **se tramitará el instrumento de planeamiento procedente en virtud de las determinaciones que se pretendan modificar.** Dichos instrumentos se elaboraran con los criterios y documentación señalados en el artículo 94.

El Proyecto de Ley no configura los Programas como un instrumento de planeamiento, sin embargo su documentación incluye información suficiente para definir el alcance de las determinaciones necesarias. Por otra parte, le otorga a los Programas capacidad para delimitar su ámbito. Se da por hecho que el ámbito de la actuación sobre el medio urbano es una Unidad de Ejecución, pero configura un tipo específico de Plan Especial y remite al artículo 97. Ese artículo diferencia entre las actuaciones previstas (y delimitadas) en un Programa y aquellas sin Programa previo. En el primer caso, se remite a un Plan Especial del artículo 64, con independencia del alcance de las determinaciones. En este segundo caso, el artículo remite a los trámites propios de la modificación de planeamiento pretendida pero a los criterios y documentación definidos para los Programas en el artículo 94. Si las determinaciones de planeamiento de la actuación implicaran la modificación de determinaciones estructurantes se requerirá una modificación del Plan General que debería subsumir el Plan Especial del artículo 64. La coordinación entre la articulación de las Actuaciones, de los Programas y de los Planes es ambigua.

Artículo 98. Reglas para la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Las determinaciones de gestión de las actuaciones sobre el medio urbano pueden establecerse en los Programas regionales o municipales de actuación sobre el medio urbano,

en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un instrumento de gestión específico, que será:

- a) Para las actuaciones de rehabilitación, un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas denominada área de rehabilitación.
- b) Para las actuaciones de regeneración urbana, un proyecto de regeneración, cuyo ámbito será una o varias de las áreas de regeneración en las que se divida la actuación.
- c) Para las actuaciones de renovación urbana, un proyecto de renovación, cuyo ámbito será una o varias de las áreas de renovación en las que se divida la actuación.

2. Reglamentariamente se establecerán las reglas para delimitar las unidades en las que se divida cada actuación, así como las determinaciones de gestión exigibles y el procedimiento de aprobación del instrumento que las incluya, el cual producirá los efectos de los proyectos de reparcelación establecidos en el artículo 128. **Sin perjuicio del posterior desarrollo reglamentario, los proyectos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, deberán contener al menos:**

- la delimitación del ámbito del proyecto.
- los objetivos y finalidades de su delimitación con expresión de las obras y trabajos a acometer.
- la modalidad de gestión propuesta para su desarrollo y ejecución.
- el avance de equidistribución si fuera precisa para la actuación.
- la definición del proceso de participación y de los mecanismos de control y seguimiento de la actuación.
- la programación temporal de la actuación.
- la inversión necesaria y las fuentes y forma de su financiación.
- la relación de fincas y parcelas afectadas.
- la relación de propietarios y titulares de derechos afectados.
- el censo de residentes en el ámbito.
- las condiciones de materialización del derecho de realojo y del retorno de actividades

El procedimiento para su elaboración y aprobación garantizará la participación ciudadana además del sometimiento a información pública al menos por plazo de un mes con notificación individualizada a los afectados.

3. ~~A efectos de lo dispuesto en esta ley,~~ Con carácter excepcional cuando se trate de actuaciones sobre zonas de alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económica viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento ~~no comportarán~~ de nuevos deberes de entrega de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas o para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que prevean las actuaciones sobre el medio urbano para asegurar la viabilidad de sus fines propios **tales como:**

- a) la sustitución de infraviviendas por viviendas adecuadas que reúnan los requisitos legalmente exigibles y cumplan los parámetros establecidos de accesibilidad, seguridad y no afectación de inmisiones contaminantes.
- b) la garantía de los derechos de realojo y retorno derivados de la propia actuación.
- c) la realización de obras, instalación de dispositivos e implantación de instalaciones que mejoren la eficiencia energética y reduzcan la demanda energética de calefacción y refrigeración de cada edificio en al menos un 30 por ciento del consumo anual;



d) La realización de obras que logren reducir, al menos en un 30 por ciento el consumo de agua en el conjunto de cada edificio.

d) aquellos otros fines y objetivos de la actuación previamente definidos y valorados en el proyecto siempre que se justifique que no existe otra solución técnica o económicamente viable para su consecución.

4. Cuando la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano exija la ocupación de suelo, subsuelo y vuelo para ascensores, aparcamientos adaptados, **aumento de la envolvente**, u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de **barreras y/o mejora de la eficiencia energética**, no será tomada en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

5. En caso de no ejecución de las obras planificadas en las actuaciones sobre el medio urbano en los plazos previstos en el planeamiento o Programa que haya establecido la ordenación detallada del ámbito, el Ayuntamiento estará habilitado para proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados, o para someter los inmuebles afectados a régimen de venta forzosa

La urgencia en abordar las operaciones de rehabilitación, renovación y regeneración requiere de la inclusión en el articulado de la ley de un contenido y un procedimiento de aprobación como hace la propia ley para otros instrumentos de gestión. Diferir este contenido a un posterior desarrollo reglamento, nos coloca en una situación de incertidumbre, máxime cuando la Comunidad de Madrid tradicionalmente no ejerce su potestad reglamentaria en materia de urbanismo.

En cuanto a la exención de los deberes de cesión, respecto del incremento de aprovechamientos destinados a asegurar la viabilidad de los fines de la actuación, resulta imprescindible abandonar la generalidad con la que se enuncia, y concretar los parámetros de su justificación y destino. La redacción original del proyecto entraría en colisión con los derechos básicos señalados en el artículo 18.4 del Texto Refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana 2015, por cuanto prevé dicha exención con carácter excepcional y con los requisitos arriba indicados.

Artículo 104. Régimen jurídico.

1. A las actuaciones de regeneración urbana **podrá aplicarse el régimen jurídico del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, en función de sus características, contenido y alcance de la actuación** les será aplicable el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado, con las siguientes excepciones:

a) Estarán exentas de cumplir las obligaciones relativas a la conexión del ámbito de regeneración con los sistemas generales.

b) El porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico podrá reducirse al 5%.

c) El equivalente económico que, en su caso, sustituya al porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico solo podrá destinarse a financiar programas de regeneración urbana.

d) No será exigible la reserva de porcentaje de vivienda protegida, siempre que se dé alguno de los supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 47.

2. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones **aisladas o integradas según se les aplique el régimen de suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, respectivamente.**



3.- En el supuesto de gestión como actuación integrada les será de aplicación el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado con las mismas excepciones y especialidades reguladas en el art. 106 para las actuaciones de renovación urbana.

Por su propia definición estamos ante actuaciones de rehabilitación edificatoria y de intervención en el espacio urbano, que en muchos casos podrán ser acometidas y resueltas mediante una actuación edificatoria y un proyecto de obras de urbanización a ejecutar por la Administración, sin necesidad de acudir de manera obligada al régimen jurídico del suelo urbano no consolidado con gestión mediante actuación integrada y aplicación de los sistemas de ejecución. Por ello se propone, como en otras leyes autonómicas que incorporan estas actuaciones, una regulación en función del alcance y contenido de la actuación para flexibilizar y agilizar su forma de gestión.

Artículo 106. Régimen jurídico.

1. A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado con las mismas excepciones previstas en el artículo 104 para las actuaciones de regeneración urbana con las siguientes excepciones:

- a) Estarán exentas de cumplir las obligaciones relativas a la conexión del ámbito con los sistemas generales.
- b) El porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico podrá reducirse al 5%.
- c) El equivalente económico que, en su caso, sustituya al porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico solo podrá destinarse a financiar programas de regeneración y renovación urbana.
- d) No será exigible la reserva de porcentaje de vivienda protegida, siempre que se dé alguno de los supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 47.

2. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas pudiendo aplicar para su desarrollo además de los sistemas de ejecución regulados en el Título V de la presente ley, cualquier forma de gestión directa e indirecta o fórmula de colaboración público - privada admitida por la legislación estatal o autonómica de Régimen jurídico, de Contratación de las Administraciones Públicas, de Régimen Local y de Ordenación territorial y urbanística.

En coherencia con la propuesta de redacción del artículo anterior relativo a las operaciones de regeneración urbana se trasladan a éste artículo 106 las excepciones de las actuaciones sobre el medio urbano respecto del régimen del suelo urbano no consolidado. Se propone además ampliar las posibilidades de gestión más allá de los sistemas de ejecución tradicionales cuya operatividad en el medio urbano puede resultar discutible.

Artículo 110. Competencias.

1. La gestión del planeamiento urbanístico es competencia de los Municipios, a quienes corresponde la dirección, inspección y control de toda la actividad de gestión que se desarrollará conforme a lo establecido en esta ley; así como su desarrollo y ejecución mediante actuaciones de iniciativa pública
2. La gestión del planeamiento también puede corresponder a la Administración de la Comunidad de Madrid, en aquellas actuaciones que prevea la ordenación territorial, cuando



se trate de planes elaborados para la gestión de las políticas públicas regionales y cuando la transformación del suelo afecte a más de un término municipal.

El papel de los municipios no puede ser solo de dirección y control en la gestión urbanística. El proyecto con pequeñas matizaciones y puntualizaciones va diseñando un marco en el que la actuación de la Administración Pública se ve relegada a un segundo plano frente al protagonismo y consagración de la iniciativa privada.

Artículo 111. Presupuestos legales.

1. La gestión del planeamiento, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial implicado, requerirá que se haya aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento idóneo que establezca la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

2. La gestión del planeamiento mediante actuaciones aisladas requiere la obtención de la correspondiente licencia, la aportación de la declaración responsable o comunicación de la actuación que se pretenda ejercer, en la forma establecida en esta ley, así como, cuando proceda la aprobación de la normalización de fincas, el proyecto de obras ordinarias o, cuando sea necesario distribuir cargas y beneficios en una actuación de dotación, el proyecto de reparcelación **o cuando se prevea su obtención por expropiación el acuerdo de necesidad de ocupación.**

3. La gestión del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, con la aplicación del sistema de ejecución. Además, en el suelo urbanizable será necesario, con carácter previo, materializar la equidistribución de los aprovechamientos del área de reparto. Con posterioridad ~~o de forma simultánea,~~ se tramitará:

- a) El proyecto de reparcelación, siendo éste el instrumento técnico-jurídico de distribución de beneficios y cargas derivados del sector.
- b) El proyecto de urbanización.

h

Artículo 113. Incumplimiento de obligaciones.

1. Cuando la actividad de ejecución sea privada, el incumplimiento de las obligaciones correspondientes en los plazos previstos según la forma y sistema de ejecución, legitimará a la Administración Pública para cambiar el sistema de ejecución, aplicar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, o la ejecución subsidiaria, sin perjuicio de la adopción por la Administración de las medidas disciplinarias que pudieran proceder.

2. Los incumplimientos de las obligaciones de ejecución de la Administración Pública ~~darán lugar, a petición de los afectados, a las pertinentes compensaciones o indemnizaciones, de acuerdo a lo previsto en la Ley~~ **podrán facultar a los propietarios afectados a instar de la Administración actuante el cambio de sistema de actuación a uno de gestión privada.**

El texto que se propone eliminar supone un reconocimiento directo de responsabilidad patrimonial de la Administración, se considera que lo adecuado sería solicitar un cambio al igual que ocurre con la gestión privada

Artículo 114. Formas de obtención.

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a sistemas generales o locales pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada, cuando formen parte de un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.
- b) Mediante expropiación.
- c) Mediante ocupación directa.
- d) **Siempre que exista previo acuerdo con el propietario, Mediante permuta.**

Se considera no justificada la supresión de la permuta forzosa como modo de obtención de dotaciones, contemplada en la ley 9/2001 y creemos que amparada en el marco de la legislación estatal y que el anteproyecto incluía. Se propone mantener la permuta forzosa como modo de obtención si así lo prevé expresamente el planeamiento que califique el suelo como dotacional.

Artículo 117. Permuta.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse mediante permuta con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en un sector y área de reparto y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

2.- La Permuta de terrenos tendrá carácter forzoso cuando así se haya establecido como forma de obtención por el instrumento de planeamiento que haya determinado su calificación como sistema general o local.

3. La permuta de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

- a) El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.
- b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.
- c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

4. La permuta de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo anterior, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria que corresponda y el momento de su abono

Se considera no justificada la supresión de la permuta forzosa como modo de obtención de dotaciones, contemplada en la ley 9/2001 y creemos que amparada en el marco de la legislación estatal y que el anteproyecto incluía. Se propone mantener la permuta forzosa como modo de obtención si así lo prevé expresamente el planeamiento que califique el suelo como dotacional.

Artículo 118. Expropiación forzosa.



1. Cuando proceda la expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y locales, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que legitime la expropiación.

2. Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que la expropiación haya tenido lugar, el propietario afectado o sus causahabientes podrán interesar de la Administración Pública competente la incoación del procedimiento expropiatorio.

3. Si un año después de dicha solicitud, la incoación del procedimiento expropiatorio no se hubiera producido, se entenderá iniciado por ministerio de la Ley, pudiendo el propietario o sus causahabientes dirigirse directamente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa competente en la Comunidad de Madrid, a los efectos de la determinación definitiva del justiprecio

1. Cuando proceda la expropiación del suelo destinado a sistemas generales y locales, no incluidos a efectos de su gestión en un polígono de actuación urbanística en el que el sistema de actuación sea el de expropiación, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución.

2.- El plazo de cinco años señalado en el apartado anterior, en el supuesto de que el instrumento de planeamiento urbanístico disponga de programación específica para su ejecución, se computará desde la fecha concreta prevista por dicho planeamiento para la obtención y ejecución de cada una de las dotaciones

3. Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que la expropiación haya tenido lugar, el propietario afectado o sus causahabientes podrán interesar de la Administración Pública competente el inicio de las actuaciones para la obtención de la dotación prevista según su programación.

En el supuesto de que el suelo destinado a sistemas generales y locales esté integrado por parcelas o fincas registrales independientes y la obtención en su totalidad resulte imprescindible para la implantación del uso o destino previsto por el Plan, dicha solicitud deberá formularse por todos los propietarios afectados o sus causahabientes.

4. La Administración Pública podrá optar, mediante resolución motivada, por iniciar el procedimiento expropiatorio, o bien por iniciar la modificación del planeamiento al objeto de desafectar el suelo calificado como sistema general o local, cuando las causas de interés público que determinaron su afectación hayan variado, asignándole el uso y aprovechamiento que corresponda según su inclusión en un área homogénea o ámbito de actuación.

Si la Administración opta por la expropiación, podrá determinar como forma de pago la entrega de terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo por valor equivalente al del suelo expropiado, o de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por este se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.

5. Si dos años después de formulada la solicitud la Administración no ha iniciado alguna de las actuaciones previstas en este artículo, el propietario podrá presentar su hoja de aprecio ante la administración expropiante, momento al que se entenderán referidas las valoraciones al considerarse iniciado el expediente por Ministerio de la Ley. De igual modo el devengo de intereses se producirá desde la presentación por el interesado de su hoja de aprecio.

6.- En el supuesto de que la Administración Pública competente hubiera optado por tramitar una modificación del planeamiento, al objeto de desafectar el bien de la expropiación, de no haber obtenido su aprobación definitiva en el plazo máximo de dos años, contados desde la fecha de inicio del correspondiente expediente, el procedimiento expropiatorio se entenderá iniciado por ministerio de la Ley, con los mismos efectos del apartado anterior.

7. Lo establecido en los apartados 1, 2 y 3 no será de aplicación:

a) los suelos clasificados como suelo no urbanizable o como suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

b) los suelos clasificados como suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, si se dedican a la explotación agrícola, ganadera forestal, cinegética o en general actividades propias de su naturaleza rústica, hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) los suelos donde haya construcciones o instalaciones en uso o susceptibles de ser utilizadas, ya sea para uso propio o para obtener un rendimiento económico.

d) los suelos sobre los que se haya obtenido autorización para usos u obras provisionales.

La redacción del art. 118 que propone el proyecto de ley es idéntico al del antiguo art. 94 de la ley 9/2001, que ha supuesto para las administraciones municipales una sangría presupuestaria destinada a la obtención de suelos de manera fragmentada y dispersa sin posibilidad de destinarlo a la implantación de la dotación prevista por el planeamiento, así como a la adquisición de suelos calificados para infraestructuras y/o dotaciones habiendo desaparecido la causa de interés público para su implantación.

Artículo 124. Objeto y contenido del proyecto de reparcelación.

1. Cuando la reparcelación tenga por objeto la equidistribución interna de una unidad de ejecución, antes o de forma simultánea a la delimitación de la unidad de ejecución, deberá haberse resuelto la equidistribución de la misma respecto al área de reparto en que se incluya, de acuerdo a lo regulado en los artículos anteriores. La equidistribución previa respecto al área de reparto supondrá, cuando la unidad de ejecución resulte con exceso de aprovechamiento, que se produce alguno de los siguientes efectos, los cuales deben ser considerados en la reparcelación:

a) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado total o parcialmente asignando a la unidad de ejecución terrenos destinados a sistemas generales, tales fincas habrán de formar parte del proyecto de reparcelación e integrarse en la unidad de ejecución.

b) Si la equidistribución exterior se ha alcanzado, total o parcialmente, mediante la determinación de un valor económico que debe abonarse a la Administración Pública, tal cuantía habrá de considerarse como una carga a ser distribuida internamente a través de la reparcelación entre todas las fincas de la unidad de ejecución.

2. La reparcelación **debe tener el siguiente contenido** tiene por objeto:

a) Identificación de los propietarios mediante aportación de certificación registral o cualquier otro documento público acreditativo del dominio, regularizando, en su caso, la situación jurídica de las fincas existentes.



- b) La distribución equitativa entre los **propietarios** incluidos en el ámbito de actuación o la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c) La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación, conforme al planeamiento.
- d) La adjudicación a la Administración Pública que deba ser titular de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
- f) La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso, forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.

3. No obstante, en las actuaciones aisladas o integradas, cuya ejecución corresponde a un único propietario o entidad de derecho privado, para alcanzar alguna o varias de las finalidades del número anterior, podrá sustituirse la reparcelación por un convenio entre aquél y la Administración actuante.

4. El proyecto de reparcelación tendrá el siguiente contenido:

- a) Memoria comprensiva de los antecedentes y determinaciones del planeamiento de aplicación y de gestión, justificando los motivos y criterios utilizados para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- b) Identificación de los propietarios y demás titulares de derechos con descripción de las fincas y bienes de las que son titulares.
- c) Propuesta de adjudicación de las nuevas parcelas resultantes de la ordenación con expresión del aprovechamiento urbanístico o edificabilidad que a cada una corresponda, designación nominal de los adjudicatarios, cuota de participación e importe correspondiente a las cargas urbanísticas con que quedan gravadas las parcelas, y en caso de desarrollo de la unidad de ejecución o sector por etapas, determinación de la etapa en que se encuentra incluida cada una de ellas a los efectos de su desarrollo, ejecución y adquisición de la condición de solar y de su constancia registral.
- d) Propuesta de adjudicación a la Administración actuante en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el planeamiento, así como las que le correspondan como titular de bienes patrimoniales.
- e) Propuesta de valoración de todos los derechos, edificaciones, construcciones, y plantaciones que deban extinguirse por ser incompatibles con el planeamiento.
- f) Propuesta de cuenta de liquidación de la actuación que refleje los saldos deudores, acreedores y resultantes de la actuación con indicación de las diferencias de adjudicación que se produzcan.
- g) Documentación gráfica identificativa de las fincas aportadas y descriptiva de las nuevas parcelas resultantes ajustada a la legislación vigente en materia hipotecaria y catastral, y demás documentación técnica necesaria.

h) Certificaciones registrales, o cualquier otro documento público acreditativo del dominio y demás derechos incluidos en la unidad reparcelable.

El contenido de este artículo en el proyecto de ley puede inducir a error entre el objeto y el contenido del proyecto de reparcelación; por esa razón se considera oportuno definir, por un lado, el objeto de la reparcelación y, por otro lado, el contenido propiamente dicho de la misma que se concreta en una documentación gráfica y escrita que acompaña al proyecto.

A fin de garantizar la inclusión de los diversos documentos al expediente electrónico y su reutilización posterior, se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de Estándares del Esquema Nacional de Interoperabilidad, pudiendo formar parte de la documentación cualquier fichero informático incluido en dicho Catálogo y especialmente aquellos que alojen cartografía vectorial y Sistemas de Información Geográfica.

Se propone incorporar el texto anterior para hacer efectivo lo previsto en las leyes 37/2007 sobre reutilización de la información del sector público, 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, 39/2015 y 40/2015, es necesario utilizar formatos de estándar abierto y uso generalizado.

Artículo 127. Procedimiento de aprobación de los proyectos de reparcelación.

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que se iniciará de oficio o a instancia de interesado y sobre la base de la documentación técnica necesaria, se determinará reglamentariamente y deberá contener, como mínimo, los tramites de: información al público por el plazo no inferior a veinte días; acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación registral y **catastral y** audiencia a todos los titulares ~~registrales de bienes y derechos~~ no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquellos que resulten afectados por modificaciones posteriores llevadas a cabo tras la información al público.

Se propone esta redacción a tenor de la reciente reforma del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario y de la Ley Hipotecaria (artículo 10) operada mediante Ley 13/2015, de 24 de junio.

2. El plazo de aprobación de los proyectos de reparcelación, cuando estos sean de iniciativa privada, será de seis meses, transcurrido el cual sin que se haya notificado resolución expresa, ni se haya hecho requerimiento de subsanación, se entenderá ~~aprobado~~ **denegado** el proyecto por silencio administrativo ~~positivo~~ **desestimatorio**.

Atendiendo a la capacidad de parcelación que tienen los proyectos, el sentido del silencio administrativo en los procedimientos de licencias de parcelación ha de entenderse desestimatorio en concordancia con lo dispuesto en el artículo 11.4 a) del Texto Refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana 2015

Artículo 129. Concepto.

1. Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, que se delimitan para llevar a cabo la actividad de gestión y ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.



2. Toda gestión urbanística de sectores debe llevarse a cabo a través de la delimitación de unidades de ejecución, salvo en las siguientes actuaciones:

- a) La ejecución de planes especiales de sistemas generales o locales.
- b) Las de ejecución de obras públicas ordinarias previstas en esta ley.
- c) Las de renovación y regeneración urbana, en las cuales el ámbito de gestión será el que se haya delimitado en los programas públicos de actuación sobre el medio urbano o en un plan especial, en el plan especial de actuación sobre el medio urbano o en el instrumento de gestión específico tramitado para la actuación regulado en el art. 98 de esta ley.

La delimitación del ámbito especial en las actuaciones en el medio urbano puede contenerse en los programas públicos de actuación pero también según apunta la redacción del art. 98 en los proyectos que se desarrollen para su gestión.

Artículo 130. Requisitos para delimitar unidades de ejecución.

1. La delimitación de unidades de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Señalará el perímetro exacto que va a comprender, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de gestión y ejecución, bajo la modalidad de actuación integrada.
- b) Señalará el sistema de ejecución elegido mediante el cual se llevará a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.

2. Además, el suelo delimitado como unidad de ejecución debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.
- b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo sector.
- c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.
- d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

3. Las unidades de ejecución podrán ser desarrolladas por fases etapas independientes, cuando así lo haya previsto el correspondiente instrumento de planeamiento, de acuerdo con su programación temporal y siempre que se asegure la ejecución total de la unidad. siempre que las que se delimiten Las etapas que se definan deberán sean capaces de prestar el uso al que van destinadas y permitan la prestación de los servicios públicos de forma autónoma e independiente. Si la unidad de ejecución se ejecuta por fases etapas, la suma de los plazos que se establezcan para el desarrollo de cada una de ellas no podrá superar el plazo máximo que tenga la unidad de ejecución para su ejecución completa.

Se propone la denominación de etapas en lugar de fases para evitar su identificación con fases exclusivamente de urbanización y se sujeta la posibilidad de desarrollo de la unidad de ejecución por etapas independientes a su previsión en el instrumento de planeamiento,

Artículo 132. Clases de sistemas de ejecución.

1. La gestión y ejecución del planeamiento urbanístico se podrá llevar a cabo a través de los siguientes sistemas de ejecución:

a) Sistema de compensación, entendiéndose por tal el sistema privado a través del cual los propietarios del suelo asumen la total responsabilidad de la gestión y ejecución de la unidad de ejecución.

b) Sistema de cooperación, entendiéndose por tal aquel de naturaleza público-privada, en el cual, la Administración Pública lleva a cabo la actividad de gestión y ejecución, incluso la urbanización de la unidad de ejecución, siendo por cuenta de los propietarios los costes y cargas de la gestión y ejecución llevada a cabo.

c) Sistema de expropiación, aquel de naturaleza pública, a través del cual las propiedades de los terrenos pasan a ser de titularidad pública y la Administración Pública gestiona el sistema y realiza a su costa las obras de urbanización.

d) Sistema de ejecución forzosa, de naturaleza público-privada, en el cual la Administración Pública lleva a cabo, por sustitución del propietario y a su cargo, la actividad de gestión y ejecución de la unidad de ejecución. desde su **el inicio de la actuación** o ejecutando la parte que quede pendiente, cuando los propietarios hayan renunciado a aplicar el sistema de compensación previsto con anterioridad o cuando aplicado el sistema de compensación, se tenga que sustituir por incumplimientos de todos o algunos de los propietarios **y la Administración no opte por los sistemas de cooperación o expropiación.**

2. En la gestión de los diferentes sistemas podrán participar los propietarios de terrenos, mediante la constitución de las asociaciones administrativas de propietarios **de las entidades de gestión urbanística** previstas en esta ley, salvo en el sistema de ejecución forzosa, en el que solo podrán participar los propietarios que hubieran cumplido sus deberes. **La incorporación de los propietarios a estas entidades exige el cumplimiento de los deberes vinculados a la gestión de la unidad de ejecución. En el supuesto de sustitución del sistema de compensación como consecuencia del incumplimiento de estos deberes, solo podrán formar parte de la entidad urbanística que se constituya para la gestión por el nuevo sistema e ejecución aquellos propietarios que no hayan sido responsables de los incumplimientos declarados.**

Se propone recuperar la posibilidad contemplada ya en la ley del Suelo de la CAM del año 95 de la aplicación directa del sistema de ejecución forzosa de aplicación desde el inicio de una actuación sin restringirlo al supuesto de cambio de sistema por incumplimiento de obligaciones, ya que se trata de un sistema que por sus características puede dar bastante juego en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 133. Criterios para elegir el sistema.

1. La elección del sistema de actuación se efectuará por los Ayuntamientos entre los diferentes previstos en la presente ley, en coherencia con su política urbanística y priorizando la ejecución por el sistema de compensación sobre los restantes.

2. La Administración Pública actuante para determinar el sistema que deba aplicarse para el desarrollo, la gestión y la ejecución de una unidad de ejecución, tendrá en cuenta la adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación que se va a desarrollar, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración.

Se propone la supresión de la priorización de la ejecución por el sistema de compensación. El sistema que se determine para la gestión de un ámbito debe ser el más adecuado a las características de la actuación. La consagración del sistema de compensación como modalidad de gestión limita la voluntad municipal.

Artículo 134. Sustitución del sistema.

1. La Administración Municipal podrá motivadamente sustituir el sistema de ejecución aplicado para el desarrollo de una actuación, cuando se produzcan incumplimientos por parte de la persona o entidad responsable de su ejecución que comprometan su finalización. Si el sistema conforme al cual debe desarrollarse una unidad de ejecución, es el sistema de compensación, su sustitución por otro de los previstos en esta ley, solo podrá producirse cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que desistan los propietarios de la aplicación de este sistema siempre y cuando representen al menos el 50 por ciento de la superficie de la Unidad de Ejecución. El desistimiento únicamente podrá formularse válidamente dentro de los dos seis meses siguientes a la notificación de la resolución municipal, aplicando el sistema de compensación.

b) Por el transcurso del doble de los plazos establecidos en el artículo siguiente, sin que los propietarios de suelo hayan adoptado la iniciativa para acometer la ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

c) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos inherentes al sistema de compensación, incluidos los relativos a los plazos para su desarrollo y gestión, que impida o dificulte apreciablemente la conclusión de la gestión y ejecución con perjuicio grave para el interés público o para los intereses legítimos de terceros.

d) Por comisión, con motivo del desarrollo de la actividad de gestión y ejecución, de una infracción urbanística muy grave o de dos o más infracciones urbanísticas graves, declarada mediante resolución sancionadora firme.

2. En los supuestos descritos en las letras b) y c) del apartado anterior, el incumplimiento deberá ser declarado en procedimiento dirigido a tal fin, en el que se deberá dar audiencia a los propietarios y afectados por el sistema, así como celebrar los trámites de información pública por plazo mínimo de veinte días. El procedimiento se podrá terminar mediante convenio, en el que se podrá prever, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador de las personas habilitadas para la ejecución y de los propietarios de suelo que así lo deseen, y no sean incumplidores.

3. La sustitución del sistema de compensación comportará en todos los supuestos previstos en el número anterior la pérdida en favor del Municipio de las garantías que hubieran sido constituida

4. Sin perjuicio de la posibilidad de cambio de sistema de actuación cuando se den las circunstancias del apartado 1 de este artículo, con carácter general la Administración Municipal ostenta la facultad de ejecución subsidiaria respecto de obras no acometidas u obligaciones no cumplidas por la persona o entidad urbanística responsable, previa declaración de dicho incumplimiento, cuando por el grado de desarrollo y estado de la gestión no sea necesaria la sustitución del sistema para finalizar la ejecución del planeamiento.

Se propone la introducción en este artículo de la sustitución del sistema de ejecución por incumplimiento de las obligaciones de los responsables de una actuación, en coherencia con la consideración de que el sistema de compensación no es el único para la gestión de los ámbitos. Se concreta el incumplimiento de plazos como uno de los incumplimientos que faculta al cambio de sistema y se introduce la posibilidad de ejecución subsidiaria por parte de la Administración sin tener que acudir de manera obligada al cambio de sistema para garantizar la ejecución del planeamiento..

Artículo 135. Aplicación del sistema de compensación.

1. La iniciativa para la aplicación efectiva del sistema de compensación en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, podrá ejercerse por los propietarios de suelo durante el plazo que fijen los instrumentos de planeamiento para el desarrollo de los sectores, y de no fijar este ningún plazo, en el plazo de **seis años**, **cuatro años**, a contar desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento general.

2. La presentación de la iniciativa deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Acreditación de que la iniciativa se presenta por los propietarios que representen, como mínimo, el 50 por ciento de la superficie del sector, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el mismo, que deben quedar vinculados al sistema de ejecución, para llevar a cabo este, **con expresión de sus titulares**.

b) Proyecto de Plan Parcial, donde se establezca la ordenación pormenorizada del sector, salvo que ésta estuviera contenida en el instrumento de planeamiento general.

c) Proyecto de delimitación de unidades de ejecución, el cual podrá estar incluido en el Plan Parcial o presentarse de forma independiente.

d) Propuesta de urbanización redactada a nivel de anteproyecto conteniendo documentación que permita evaluar su adaptación a las determinaciones de planeamiento, la programación temporal y la estimación de los plazos e importe de su ejecución.

e) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta o juntas de compensación que deban ser aprobadas, conforme a la propuesta de unidades de ejecución que se haya presentado, y que deberán contener los datos y las determinaciones que se determinen reglamentariamente.



f) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, con carácter potestativo, en uno de los periódicos de mayor difusión en la Región.

3. Si la iniciativa se presenta por propietario único o existiera conformidad de la totalidad de propietarios del sector, la propuesta de estatutos y bases para constituir la junta de compensación, podrá ser sustituida por una propuesta de convenio para la gestión y ejecución del ámbito, en la forma establecida en el artículo 276.

Se propone, en defecto de plazo concreto fijado por el planeamiento, el de 4 años -en lugar de 6- para presentar la iniciativa de ejecución por compensación, entendemos que más que suficiente para que los propietarios promuevan el inicio de la actuación y se incluye entre la documentación la propuesta de urbanización a nivel de anteproyecto -la ley 9/95 exigía el proyecto de urbanización- como un elemento que resulta esencial para evaluar la procedencia y viabilidad de la iniciativa.

Con la redacción que propone el proyecto, del juego de los arts. 133, 134 y 135 resulta la casi obligada la determinación para la Administración del sistema de Compensación y el secuestro de la voluntad municipal durante 12 años desde la fijación del sistema para poder actuar en caso de inactividad de las Juntas de Compensación. .

Artículo 136. Aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.

1. Presentada la iniciativa, el órgano Municipal competente deberá adoptar resolución respecto de la misma en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud con su documentación completa. Si transcurre dicho plazo sin haberse emitido resolución o **efectuado requerimiento de subsanación**, se entenderá estimada por silencio administrativo positivo.

2. El acuerdo que se adopte contendrá cualquiera de las siguientes resoluciones:

a) Estimar la propuesta presentada por los propietarios, lo que llevará implícito la aplicación del sistema de compensación.

b) Estimar parcialmente la propuesta presentada por los propietarios, cuando, siendo favorable la aplicación del sistema de compensación para alguna de las unidades de ejecución propuestas, se pretenda aplicar otro sistema de ejecución para otras o la delimitación propuesta de unidades de ejecución no se considere procedente por incumplir alguno de los criterios que para la delimitación de aquéllas se establecen en esta ley. En la estimación parcial, el acuerdo que se adopte deberá determinar a qué unidades de ejecución se aplica el sistema de compensación y cuál es el que se pretende aplicar al resto de unidades.

c) Desestimar la iniciativa por cualquier causa que lo justifique, incluidas la necesidad de aplicar un sistema de ejecución público.

3. De estimarse la iniciativa, de forma inmediata **la Administración se procederá a aprobar tramitar** el instrumento de planeamiento de desarrollo, **y la delimitación de las unidades de ejecución y la propuesta de estatutos y bases de actuación**, conforme a los procedimientos previstos en esta ley, **y los promotores de la actuación a la presentación de la documentación necesaria para completar el proyecto de urbanización y a la constitución de la garantía de urbanización a que se refiere el art. 155.**

4. Aplicado el sistema de compensación los propietarios asumen la responsabilidad de la total gestión y ejecución del ámbito, sector o unidad de ejecución, **en los plazos y condiciones definidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo y en su defecto en los plazos máximos fijados en esta ley.**

Se introducen pequeñas correcciones en el artículo y se completa la redacción. Se propone sustituir la redacción del apartado 3 "aprobar" de manera inmediata los instrumentos presentados con la iniciativa, cuando debería ser "tramitar" y se introduce la obligación de completar la documentación del proyecto de urbanización y de constituir la garantía que se regula en el art. 155 ya que en él no se concreta el momento de su constitución, haciendo referencia exclusivamente a antes del inicio de las obras. Nuevamente situaciones de privilegio para los promotores: determinación del sistema de compensación sin esfuerzo económico alguno que permita evaluar mínimamente la voluntad real y capacidad de desarrollar la actuación.

Artículo 137. Constitución de la Junta de Compensación.

1. Aprobado el plan parcial **y**, delimitadas las unidades de ejecución, **y aprobados definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación** se procederá a constituir la junta o juntas de compensación que sean necesarias, conforme a lo dispuesto en el artículo 264 y al procedimiento que se establezca reglamentariamente.

2. Formaran parte de la junta de compensación la totalidad de propietarios que se hubieran incorporado a la misma, **incluidos** los titulares **de bienes patrimoniales destinados a un uso o servicio público** y los titulares de bienes demaniales que conforme a lo establecido en esta ley generen aprovechamiento lucrativo. **Sin perjuicio de la representación que al Ayuntamiento pudiera corresponder como titular patrimonial o demanial de bienes en la unidad de ejecución, en todo caso formará parte del máximo órgano de gobierno de la Junta un representante municipal.**

3. Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa, podrán incorporarse a la misma durante el proceso de aprobación de los estatutos y bases de actuación, **o** durante el plazo de un mes posterior al día en que se les hubiera notificado la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación **o dentro del mes siguiente a la constitución de la misma, así como en aquellos otros plazos que puedan ser fijados reglamentariamente.**

4. Podrán incorporarse a la junta de compensación las empresas urbanizadoras privadas que hayan de participar con los propietarios en la gestión y ejecución de la unidad de ejecución, **en los términos que se determinen en los Estatutos y Bases de Actuación aprobados.**

Se proponen precisiones a una redacción demasiado genérica. Las Administraciones Públicas son también titulares de bienes patrimoniales y deben incorporarse por imperativo legal (artículo 190 bis Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y artículo 163 Reglamento de Gestión Urbanística). Pese a ser el citado art. 190 bis legislación que carece de carácter básico, se considera procede su extensión y aplicación en el presente artículo.

Artículo 137 bis (Nuevo). Disolución de la Junta de Compensación



La disolución de la Junta de compensación se efectuará una vez que se haya suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta, e igualmente, transcurrido el período de garantía de las obras.

El Acuerdo de disolución será adoptado por la Asamblea General e incluirá el nombramiento de los liquidadores y la aprobación de la liquidación económica en ese mismo acto.

El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará a instancia de ésta, mediante acuerdo de la Administración actuante, el cual se publicará en el Boletín oficial de la Comunidad de Madrid y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

Durante el plazo de treinta días, desde la publicación de dicho acuerdo, podrán formularse alegaciones, y transcurrido dicho plazo, la Administración actuante, por resolución, aprobará o denegará la disolución definitiva de la Junta de Compensación, dando a todo ello el mismo trámite de publicidad.

Se introduce este nuevo precepto legal ante la insuficiente regulación de este procedimiento tanto en el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, y ante la ausencia de regulación detectada en la redacción original de este proyecto de ley.

Artículo 138. Efectos de la constitución de la Junta de compensación.

1. La constitución de la Junta de compensación producirá los siguientes efectos:

a) Los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, haciéndose constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

b) Los terrenos de quienes no se hubieran incorporado a la Junta serán expropiados, atribuyendo a la Junta el carácter de beneficiaria de la expropiación. A tal efecto la Junta de compensación **deberá presentar en el plazo máximo de un año desde su constitución el correspondiente proyecto de expropiación, si se optara por el procedimiento de tasación conjunta, o la relación de titulares de los bienes y derechos, junto con su valoración, si opta por expediente individualizado. En ambos casos la Junta de Compensación constituirá garantía para responder de las obligaciones derivadas de su condición de beneficiaria.**

En el supuesto de que la Junta de Compensación no presentara la documentación necesaria para tramitar el procedimiento expropiatorio, éste se entenderá iniciado por Ministerio de Ley transcurrido el plazo de los dos años siguientes a la fecha de su constitución.

c) Se **podrán iniciar** **inician** los procedimientos de gestión jurídica y material de la unidad de ejecución y el cómputo de los plazos establecidos para su total ejecución, actuando la Junta de Compensación como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales de los propietarios miembros.

2. El incumplimiento por los miembros de la junta de compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley, incluso el incumplimiento de plazos para cumplir los deberes y cargas, habilitará al Municipio para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de compensación.

3. La Junta podrá recaudar de sus miembros, las cuotas de urbanización adeudadas por vía de apremio, previa encomienda de gestión por el Municipio.



Se incorpora la obligación de la Junta de Compensación de presentar a tramitación el proyecto de expropiación, dado el carácter de beneficiaria que le reconoce la ley, concretando el plazo para el inicio de la misma y en caso de incumplimiento el inicio por ministerio de ley. Entendemos que es imprescindible para evitar situaciones de inactividad de las Juntas de Compensación que van consolidando sus derechos sin cumplir sus obligaciones, sin respeto al derecho de terceros y en perjuicio de la propia Administración. La expropiación de los propietarios no adheridos es imprescindible para continuar la actividad e ejecución una vez constituida la Junta.

Artículo 141. Asociaciones administrativas de propietarios.

1. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, mediante la constitución de una asociación administrativa de propietarios regulada en el artículo 261 y 264, siendo voluntaria la participación en **pertenencia a la misma**.
2. Estas asociaciones actuarán a **los solos** efectos de participación, propuesta, información y seguimiento en las funciones de gestión; **pudiendo la Administración Pública actuante mediante encomienda de gestión atribuirles otras facultades para el desarrollo de la actuación siempre que aglutinen a propietarios que representen al menos el 50% de la superficie de la unidad de ejecución.**
3. Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación deben ser aprobadas por el órgano competente del Municipio, inscribiéndose en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras previsto en esta ley.

Se sustituye "participación" por pertenencia como concepto más preciso y se amplía el posible escenario de actuación para que resulten más operativas si así lo considera procedente la Administración Municipal.

Artículo 142. Formas de gestión del sistema.

1. En el sistema de cooperación el Ayuntamiento podrá utilizar cualquier forma de gestión directa o indirecta permitida por la legislación de régimen jurídico del sector público, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial.
2. Se podrá gestionar a través de sociedad mercantil de capital íntegramente público o mixto, creada con esta exclusiva finalidad u otorgando la gestión a empresas o entidades ya existentes, incluso pertenecientes a otras Administraciones Públicas. Cuando la sociedad se cree exclusivamente para la gestión de una unidad de ejecución, podrán participar en ella los propietarios comprendidos en la misma.
3. El Municipio y la entidad o sociedad que lleve a cabo la gestión del sistema, podrá contratar con entidades de derecho privado la realización de las obras de urbanización, pudiendo estas participar en las sociedades mixtas que se creen.
4. **Determinada la forma de gestión los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, haciéndose constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.**

Se incorpora la afección al sistema mediante nota marginal como en el supuesto de la Compensación y de la Ejecución Forzosa como garantía de la ejecución y publicidad de la actuación frente a terceros.

Artículo 145. Reglas sobre el justiprecio y pago en especie.

... ..

2. El pago del justiprecio podrá producirse de acuerdo con el expropiado mediante adjudicación de otras fincas, parcelas o solares no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución pertenecientes al beneficiario de la expropiación.

No obstante lo establecido en el apartado anterior cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe en el mismo ámbito de gestión.

Esta modificación se realiza de acuerdo con la redacción del art. 43 de la TR Ley del Suelo 7/2015)

... ..

Artículo 147. Procedimiento para el desarrollo del sistema de expropiación

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación vigente en la materia

2. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento formará el expediente de expropiación en el que, además de la identificación y determinación del ámbito territorial a que se refiera, constará la fijación razonada de precios del suelo y hoja individualizada de justiprecio de cada finca

b) El proyecto de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes.

c) Las tasaciones se notificarán también de forma individual a quienes en el expediente aparezcan como titulares de bienes o derechos.

d) Terminados los plazos de audiencia e información pública, el Ayuntamiento elevará el Proyecto al órgano competente para su aprobación definitiva.

e) La resolución aprobatoria se notificará a los interesados que figuren en el expediente, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida, dando traslado la administración del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación forzosa competente en la comunidad de Madrid a efectos de que sea éste quien fije el justiprecio de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación del Estado.

f) En caso de que los interesados no formulen disconformidad con la valoración del proyecto en el citado plazo de 20 días, ésta se entenderá aceptada entendiéndose definitivamente determinado el justiprecio expropiatorio.

3. El pago o depósito del importe de la valoración establecida producirá los efectos previstos en los números 6 a 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos que procedan.”

Se considera necesario de que el texto legal incorpore un regulación específica del procedimiento de tasación conjunta tal y como se contempla en otras legislaciones autonómicas, toda vez que este es un procedimiento específico para las expropiaciones urbanísticas, competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma y que en este momento, en la Comunidad de Madrid se regula solo por el Reglamento de Gestión Urbanística (Art. 202 a 204) al no estar recogido en la Ley 9/2001.

Artículo 148. Características del sistema.

1. En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento, **por cuenta y a cargo de los propietarios**, realiza los actos de gestión y lleva a cabo las obras de urbanización de la unidad de ejecución completa , o culmina la actividad de gestión y urbanización **que quede pendiente**, en sustitución y por cuenta de los propietarios **en el supuesto de sustitución del sistema de compensación como consecuencia de incumplimientos de deberes y obligaciones.**

No tendrá la consideración de sustitución por incumplimiento de deberes y obligaciones, la aplicación del sistema de ejecución forzosa si lo fuera como consecuencia del desistimiento de los propietarios a la gestión por el sistema de compensación dentro del plazo establecido en el art. 134.1.a)

2. El sistema se aplicará, exclusivamente, en los supuestos en que deba sustituirse el sistema de compensación por otro, como consecuencia de incumplimientos de deberes y obligaciones.

2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa **en sustitución del sistema de compensación como consecuencia de incumplimiento de deberes y obligaciones** requerirá la declaración del incumplimiento con notificación individualizada a todos los propietarios de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 18.1.

3. La declaración a que se refiere el número anterior, con **La** fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como de los derechos, al cumplimiento de dicho sistema, siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a éste para que se haga constar mediante nota marginal.

Se propone la redacción de este artículo en coherencia con la propuesta de considerar el sistema de ejecución forzosa como un sistema a aplicar de manera directa además de por incumplimientos del de compensación.

Artículo 149. Gestión del sistema y efectos de su determinación

1.-El sistema de ejecución forzosa se gestionará por el Ayuntamiento, de forma directa o indirecta, pudiendo llevarse a cabo a través de entidades o sociedades de derecho privado, previa licitación convocada al efecto. En este último supuesto, podrán constituirse sociedades de capital mixto, en las que podrá participar los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que **habiendo cumplido sus deberes** soliciten su incorporación a la gestión. **En el supuesto de aplicación del sistema como consecuencia de la sustitución del**



sistema de compensación solo podrán participar los propietarios que hayan cumplido sus deberes y obligaciones.

2. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento para:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Localizar los terrenos precisos para el cumplimiento de la cesión correspondiente a la participación de la Administración Pública en el aprovechamiento urbanístico y proceder a la ocupación de los mismos.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento y gestión que sean precisos, así como los proyectos de urbanización.

d) Formular y, ejecutar el proyecto de reparcelación forzosa, que se tenga que llevar a cabo o la modificación del que se hubiera ya formulado. En este proyecto de reparcelación o en su modificación deberá incluirse los suelos que queden reservados para sufragar los costes del sistema y, entre ellos, los de gestión de éste.

Se propone la redacción de este artículo y del siguiente en coherencia con la propuesta de considerar el sistema de ejecución forzosa como un sistema a aplicar de manera directa además de por incumplimientos del de compensación

Artículo 150. Contenido y efectos de la resolución por la que se determina el sistema de ejecución forzosa en sustitución del sistema de compensación.

1. La resolución que determine la aplicación del sistema de ejecución forzosa por incumplimiento de los deberes inherentes al de compensación, deberá ser motivada y establecer con toda precisión:

a) Los incumplimientos apreciados.

b) El contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Los instrumentos de planeamiento, gestión, ejecución y los proyectos cuya formulación sea aún necesaria para iniciar o ultimar la ejecución de la actuación.

d) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecución, el coste previsto de ésta y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime puedan ser llevado a cabo.

e) El suelo edificable necesario para sufragar los costes del sistema y los de las obras de urbanización. **y/o, en su caso, la necesidad de ejecutar las garantías constituidas por la Junta de Compensación para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones**

La ejecución de los avales previamente constituidos responderán de esta forma de la viabilidad económica del sistema permitiendo concluir con la ejecución de las actuaciones, de los deberes legales, que hubieren quedado pendientes

2. La resolución a que se refiere el número anterior podrá incorporar convenio con los propietarios y personas responsables de la ejecución que, no obstante, la sustitución del

sistema de compensación, deseen continuar incorporados al proceso de ejecución, y no hayan sido incumplidores.

3. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento para:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Localizar los terrenos precisos para el cumplimiento de la cesión correspondiente a la participación de la Administración Pública en el aprovechamiento urbanístico y proceder a la ocupación de los mismos.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento y gestión que sean precisos, así como los proyectos de urbanización.

d) Formular y, ejecutar el proyecto de reparcelación forzosa, que se tenga que llevar a cabo o la modificación del que se hubiera ya formulado. En este proyecto de reparcelación o en su modificación deberá incluirse los suelos que queden reservados para sufragar los costes del sistema y, entre ellos, los de gestión de éste.

En coherencia con la propuesta de considerar el sistema de ejecución forzosa como un sistema a aplicar de manera directa además de por incumplimientos del de compensación

Artículo 151. Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización.

1. Desde la aprobación del proyecto de reparcelación, y una vez inscrito este en el Registro de la Propiedad, el órgano competente del Municipio podrá acordar la ocupación inmediata de todos o parte de los suelos y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos en calidad de titular fiduciario de los mismos. Si la gestión se lleva a cabo a través de entidades de derecho privado, la ocupación podrá hacerse en favor de **éstas**

2. El órgano competente del Municipio o la entidad de derecho privado, con autorización del Municipio, podrá enajenar suelo edificable reservado para sufragar los costes del ~~proyecto de reparcelación~~ **sistema y los de las obras de urbanización.**

3. En el caso de gestionarse el sistema a través de entidad de derecho privado, el pago del precio que le corresponda se podrá convenir mediante el pago en metálico, en cuyo caso se enajenará suelo edificable del reservado en la reparcelación para sufragar gastos de gestión y ejecución del sistema, o adjudicándole determinado aprovechamiento o edificabilidad, así como adjudicándole solares concretos resultantes de la urbanización.

Se entiende que la enajenación del suelo edificable ha de sufragar la totalidad de los costes de la actuación y no sólo el proyecto de reparcelación.

Artículo 152. Liquidación de la actuación en el sistema de ejecución forzosa.

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida éstas definitivamente por el órgano competente del Ayuntamiento, se elaborará la cuenta de liquidación de la actuación, bien por el propio Municipio, bien por la entidad de derecho privado, y será notificada a los propietarios.

2. Los propietarios podrán formular reclamación ante el órgano competente del Municipio, basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo de un mes a contar desde que les fue notificada la cuenta de liquidación. Esta reclamación deberá ser resuelta en el plazo de un mes, debiendo oírse, con carácter previo, a la entidad de derecho privado en el caso de existir ésta. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de liquidación.

3. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, el órgano competente del Municipio podrá enajenar el suelo ~~de que disponga fiduciariamente~~ **que se hubiese reservado para sufragar los costes del sistema, o, en su caso, modificar la cuenta de liquidación del sistema a fin de obtener el importe necesario para saldar tales diferencias.**

4. Hechas las operaciones anteriores se deberá adjudicar y poner a disposición de los propietarios que no hayan sido indemnizados de alguna otra forma, el suelo que aún quede. La adjudicación se hará en proporción a lo que les corresponda, según sus respectivas fincas originales o iniciales. De no existir suficientes suelos para adjudicar a todos, se procederá a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios.

Se propone eliminar el carácter fiduciario, ya que la titularidad fiduciaria no otorga facultades de enajenación resultando sorprendente que el proyecto de ley concedía la capacidad de enajenar a las entidades de derecho privado previa autorización municipal en tanto que en el caso de la adjudicación fiduciaria prevista a favor del Municipio es siempre necesaria la previa autorización judicial (Código civil).

Artículo 160. Edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los supuestos en los que no sea necesario delimitar unidades de ejecución, tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras accesorias de urbanización y edificación precisas para materializar la edificabilidad prevista en aquellos. Dichas obras deberán llevarse a cabo en los plazos fijados en el planeamiento y, en su defecto, en el plazo de un año desde la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la ejecución.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de unidades de ejecución, la edificación tendrá lugar, una vez concluidas y recibidas las obras de urbanización. No obstante, las obras de urbanización y las de edificación podrán simultanearse siempre y cuando se presente garantía suficiente para cubrir **el importe total de** los gastos de urbanización pendientes para que las parcelas adquieran la condición de solar. El plazo para llevar a cabo la ejecución de la edificación será el que se haya fijado en el instrumento de planeamiento correspondiente y, en su defecto, en el de un año a contar desde que se produce la recepción de la urbanización.

3. En el supuesto de desarrollo de la unidad de ejecución por etapas la garantía a que se refiere el apartado anterior deberá cubrir los gastos de urbanización pendientes de la etapa respecto de la que se autorice la simultaneidad, los de obras y actuaciones de urbanización que hubieran sido imputados a la etapa por el instrumento de ordenación que las haya establecido o por el proyecto de urbanización aprobado, así como los de la ejecución de obras de sistemas generales o locales necesarios para la puesta en uso de la edificación de dicha etapa, con independencia de su localización.

4. **Estos** Los plazos a que se refiere el apartado 2 de este artículo podrán ampliarse por resolución motivada del órgano competente del Ayuntamiento atendiendo a circunstancias económicas, financieras y de mercado que justifiquen suficientemente su ampliación.

En ejecución simultánea debe prestarse una garantía que cubra todas las obras pendientes, no pudiendo quedar al arbitrio de cada Administración Municipal la determinación del porcentaje a garantizar. Se propone la introducción de un apartado específico que regule y concrete las obligaciones de ejecución y garantías en el supuesto de ejecución por etapas dentro de una misma unidad de ejecución dada la especialidad de esta forma de gestión de los ámbitos.

Artículo 161. Supuestos expropiatorios.

1. Además de la aplicación de la expropiación como sistema de ejecución para la gestión y ejecución del planeamiento, y sin perjuicio de los supuestos previstos por la legislación general aplicable, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en los siguientes supuestos:

a) Cuando un suelo tenga como destino un sistema general o local de infraestructura, equipamiento o servicio y deba ser obtenido por la Administración Pública de manera forzosa por no estar incluido en ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución o estando incluido exista la necesidad urgente de anticipar la obtención del suelo. A los efectos de la expropiación, se considerarán incluidos en los suelos necesarios a expropiar, los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

b) Para la constitución o ampliación, conforme a esta ley, de los patrimonios públicos de suelo.

c) En los supuestos de declaración formal, conforme a la legislación urbanística o sectorial aplicable, del valor cultural, arquitectónico, urbanístico, histórico artístico o medioambiental de algún terreno o edificio que lo haga merecedor de su preservación o especial protección.

d) La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

e) En las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración urbana y renovación urbana cuando así lo prevea el programa público de actuación o los proyectos de rehabilitación, regeneración o renovación aprobados para su ejecución, además de como sistema de ejecución como instrumento en el marco de otras modalidades de gestión.

2. La aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, de los planes generales, cuando estos contengan la ordenación pormenorizada, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, **los programas públicos de actuación sobre el medio urbano y los proyectos de rehabilitación, regeneración o renovación urbana cuando contengan la delimitación espacial de los ámbitos**, la aprobación del catálogo o la declaración formal de la medida de preservación o protección conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes. En los demás supuestos, será la relación y descripción concreta e individualizada con indicación de titulares de los bienes y derechos a expropiar la que conlleve la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación.

Se propone la incorporación a los supuestos de expropiación por razón de urbanismo la posibilidad de su utilización en las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración urbana y renovación urbana si así lo prevén los proyectos aprobados para su desarrollo y se concreta el instrumentos cuya aprobación tiene como efecto la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación.

Artículo 165. Pago del justiprecio en especie.

1.-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 Pública actuante o, en su caso, con determinada edificabilidad en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior

2.- No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo establecido para la terminación de la actuación.

3. En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.

Se propone la incorporación del pago en especie si necesidad de mediar consentimiento del propietario en las actuaciones sobre el medio urbano que contempla el Texto Refundido Estatal y que sorprendentemente no incluye el Proyecto de la CAM

Artículo 170. Recepción de las obras de urbanización

Artículo 171. Deber de conservación de las obras de urbanización

Toda vez que estos artículos regulan la forma en la que procede la recepción de la urbanización así como cuándo procede la recepción por parte de los propietarios, y realmente sólo se dedica un apartado (apdo 3 del art 171) al deber de conservación por parte de los propietarios, se considera mas adecuado y coherente, mantener - como se encuentra en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid - este capítulo en el título V relativo a la Gestión Urbanística refiriendo, en su caso en el artículo 172 al apartado 171.3 en cuanto al deber de conservación de las urbanizaciones.

En consecuencia se propone suprimir del TÍTULO VI relativo a “Conservación de la urbanización, terrenos, construcciones y edificios” el capítulo I “Conservación de Urbanizaciones” que pasaría a ser el capítulo VIII del Título V “Gestión urbanística”.

Artículo 173. Informe de Evaluación de Edificios

1.- Los propietarios únicos, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios de cualquier uso y tipología con una antigüedad superior a 50 30 años, deben encomendar, cada 10 años, a un técnico facultativo que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación conforme a lo establecido en la ley de ordenación de la edificación o, en su caso, a entidades

de colaboración urbanística, que reúnan los requisitos que se establecen en el artículo 268, la realización de un informe de evaluación dirigido a determinar el estado de conservación del edificio, de sus condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación y la certificación de la eficiencia energética, así como las obras de conservación o rehabilitación que requiera el edificio para mantener o recuperar sus condiciones de habitabilidad para servir al uso efectivo al que estén destinados

... ..

Se establece la obligatoriedad de presentar el IEE para los propietarios únicos, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios de cualquier uso y tipología con una antigüedad superior a 50 años. Este plazo es discordante con el plazo previsto para la presentación de la ITE, lo cual tiene gran incidencia sobre una inspección asentada ya y funcionando que obligará a un número importante de propietarios de edificios a complementar el IEE con la ITE ya presentada . Recordemos que el vigente artículo 169 regulador de la Inspección Técnica de Edificios establece la obligación para las edificaciones con una antigüedad de 30 años y, en cumplimiento del mismo, el Ayuntamiento de Madrid articuló la ITE. Por ello, la administración autonómica debería reconocer el esfuerzo llevado a cabo, así como el volumen de edificios que ya lo han superado y respetar el sistema de las ITEs que ya están implantadas.

Artículo 181. Actos sujetos a licencia.

... ..

Se propone la nueva redacción de las siguientes letras de este precepto:

d) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, así como las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de las mismas

d) Las actuaciones que impliquen la realización de obras que exijan la redacción de un proyecto de obras de edificación, de conformidad con la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación.

El artículo 13 de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas introdujo el artículo 2 bis en la Ley 2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, remitiendo a la legislación básica estatal en cuanto a los supuestos de inexigibilidad de licencia. Dicha legislación básica estatal somete a licencia las obras que exijan la redacción de un proyecto de obras de edificación, conforme a la legislación estatal en materia de ordenación de la edificación.

e) Obras de cualquier clase sobre edificios, construcciones o ámbitos protegidos o catalogados o en trámite de protección o catalogación.

e) Las actuaciones sobre inmuebles o locales declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada o sobre los bienes incluidos a título individual en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del régimen de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad de las recogidas en el artículo 2.1 de la Ley 2/2012, de 12, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.”

El artículo 2.2 de la Ley 2/2012, de 12, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid exceptúa del régimen de declaración responsable estas actuaciones.



Se propone la incorporación de la letra n) con la siguiente redacción:

n) Las actuaciones que por su impacto en el entorno urbano, repercusión ambiental o incidencia en la seguridad y salud públicas, precisen de un control de legalidad urbanística previo a su realización.”

El artículo 84. bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, introducido por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, exceptúa del régimen de inexigibilidad de licencia aquellas actividades que afecten a la protección del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas.

... ..

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, las actividades comerciales y de servicios incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, se someterán al régimen dispuesto en dicha ley.

4. En todo caso, el interesado podrá solicitar voluntariamente la obtención de licencia para cualquier actuación o uso cuando así lo estimen conveniente los solicitantes, **en este supuesto se someterá a los requisitos exigibles para la obtención de la licencia.**

Se propone que el apartado 3 pase a ser el apartado 4 al objeto de evitar cualquier duda de interpretación en relación con las actividades y servicios previstos en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.

Artículo 186. Plazo de resolución.

1. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses.

2. El plazo fijado en el apartado anterior empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal **del órgano competente para su tramitación**, con la documentación completa, y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común. En especial, cuando para el otorgamiento de la licencia sea necesario solicitar informe preceptivo de otra Administración Pública, la suspensión no podrá exceder de tres meses y si transcurridos éstos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.

Se completa la redacción de conformidad con el contenido que viene establecido en la Ley 39/2015 Reguladora del Procedimiento Administrativo (art. 21.3 b) para los procedimientos iniciados a instancia de parte interesada.

Artículo 188. Contenido de la resolución.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada, indicando las normas que los justifiquen.

2. El órgano competente para su otorgamiento podrá adoptar alguna de las siguientes resoluciones:



~~Devolución de la solicitud y requerimiento de subsanación: cuando la documentación presentada resulte incompleta o, una vez analizada, se aprecie que adolece de defectos, se requerirá al interesado para que en un plazo de diez días, ampliables por otros cinco días más, proceda a su subsanación indicándole que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido~~

a) Estimatoria: cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecúe totalmente a la legalidad urbanística, en cuyo caso el solicitante quedará legitimado para la realización de la actuación correspondiente conforme a lo establecido en la legalidad urbanística y en la propia licencia.

b) Denegatoria: cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación.

El requerimiento de subsanación de deficiencias no constituye una resolución en sí misma, sino que se trata de un mero acto de trámite no cualificado. La resolución como forma de terminación "normal" del procedimiento administrativo no debe confundirse con otros modos de finalización "anormal" del mismo, tales como las resoluciones de aceptación del desistimiento a instancia de interesado, caducidad del procedimiento, o tener por desistido al interesado en los términos, tal y como se desprende de los artículos 68 y 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 191. Caducidad.

3. Incumplidos los plazos exigidos, se podrá iniciar expediente de caducidad de la licencia y de extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

Resulta dudoso el contenido de este apartado toda vez que, según la jurisprudencia, una licencia continua en vigor en tanto no exista declaración expresa de caducidad de la misma aunque hubiesen transcurrido los plazos de ejecución contemplados en ella. Por tanto, la mera notificación del acuerdo de incoación no podría ser causa para impedir que se continuasen con las obras.

Artículos 195. Régimen de las licencias para actuaciones autorizables en suelo no urbanizable..

.....

A fin de garantizar la inclusión de los diversos documentos al expediente electrónico y su reutilización posterior, se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de Estándares del Esquema Nacional de Interoperabilidad, pudiendo formar parte de la documentación cualquier fichero informático incluido en dicho Catálogo y especialmente aquellos que alojen cartografía vectorial y Sistemas de Información Geográfica.

Se propone incorporar el texto anterior para hacer efectivo lo previsto en las leyes 37/2007 sobre reutilización de la información del sector público, 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, 39/2015 y 40/2015, es necesario utilizar formatos de estándar abierto y uso generalizado.

Artículo 196. Supuestos en que procede y procedimiento.

... ..

2. El procedimiento de autorización de uso especial se inicia con la presentación de un proyecto ante la Consejería competente en materia de urbanismo, a instancia de cualquier Administración Pública o entidad pública o privada, que deberá incluir al menos la documentación descrita en el apartado 2 del artículo anterior, **completándose con la justificación de la imposibilidad de implantar en suelo urbano o urbanizable.**

... ..

Artículos 197. Concepto.

A fin de garantizar la inclusión de los diversos documentos al expediente electrónico y su reutilización posterior, se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de Estándares del Esquema Nacional de Interoperabilidad, pudiendo formar parte de la documentación cualquier fichero informático incluido en dicho Catálogo y especialmente aquellos que alojen cartografía vectorial y Sistemas de Información Geográfica.

Se propone incorporar el texto anterior para hacer efectivo lo previsto en las leyes 37/2007 sobre reutilización de la información del sector público, 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, 39/2015 y 40/2015, es necesario utilizar formatos de estándar abierto y uso generalizado.

Artículo 198. Actos sujetos a declaración responsable.

... ..

a) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta de uso residencial y de las casas prefabricadas.

a) La primera ocupación y utilización de edificios e instalaciones en general y de las casas prefabricadas.

e) Cambios del uso de los edificios e instalaciones.

***) Todas aquellas actuaciones no sometidas a licencia de acuerdo con lo establecido en el artículo 181.**

*Se estima conveniente que no solo la nueva planta de uso residencial se sujete a primera ocupación, sino que se extienda al resto de usos. Se propone suprimir la letra e) en coherencia con el nuevo apartado d) del artículo 181. Se propone la inclusión de una nueva letra *) con la siguiente redacción.*

Artículo 200. Habilitación a las entidades urbanísticas colaboradoras.

Los interesados, cuando voluntariamente así lo decidan, podrán hacer uso de los servicios de las entidades urbanísticas colaboradoras reguladas en los artículos 266 y siguientes, a los efectos de que por éstas se verifique la conformidad del cumplimiento de los requisitos de legalidad, en cuyo caso la declaración responsable se acompañará de certificado de conformidad emitido por aquella, el cual tendrá carácter vinculante para la Administración Pública, efectos equiparables al informe emitido por los servicios técnicos municipales, con independencia de las facultades del Ayuntamiento para llevar a cabo actuaciones de verificación, control e inspección de que éstos puedan emitir nuevo informe motivado que prevalecerá sobre el de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Se propone la sustitución del término “vinculante” por el de “efectos equiparables al informe emitido por los técnicos municipales” toda vez que aquél parece que cierra la posibilidad de que la Administración municipal pueda supervisar la actuación de las entidades colaboradoras mediante la emisión, en su caso, de nuevo informe motivado que prevalecerá sobre el de aquéllas.

Artículo 201. Régimen y efectos.

1. La formalización ante el Ayuntamiento de la declaración responsable, habilita al promotor para el ejercicio de la actuación urbanística desde el día de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control e inspección, tanto de los requisitos habilitantes para el ejercicio de la actuación como de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración y a la normativa vigente.

En el caso de que existiera un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística en tramitación, la eficacia de la declaración responsable quedará supeditada al resultado de la comprobación posterior de lo declarado y su adecuación a la normativa vigente

La incorporación de este párrafo se justifica en la necesidad de dotar a la Administración de los medios necesarios para evitar que la presentación sucesiva de diferentes declaraciones responsables con la presunta intención de legalizar las actuaciones en el curso de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, permita al infractor continuar ejerciendo la actividad de forma ilegal.

... ..

5. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

6. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin su presentación, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

5. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria o, en su caso, de una licencia o comunicación previa en función de la entidad de la modificación.

6. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin su presentación, no producirán los efectos de la misma, determinando la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador que le corresponda.



El Apartado 1 parece supeditar los efectos jurídicos de la DR a la presentación de la DR con el contenido y objeto que sea conforme a la ordenación urbanística pero no a la presentación de los documentos exigidos como mínimos tal y como se prevé en el régimen jurídico general del art. 69 Ley 39/2015 y en la regulación de la Ley 2/2012. El Apartado 5 prevé que las modificaciones de las actuaciones amparadas en DR tienen que ser objeto de una DR complementaria, obviando que en función de la entidad de la modificación su control puede ser objeto de licencia o comunicación. El Apartado 6 determina la aplicación del régimen de disciplina y del régimen sancionador de las licencias a las actuaciones de DR pero en los casos en los que se trate de actividades debería aclarar que el único régimen sancionador que existe es el de la Ley 2/2012 CAM, ya que la LUSCM no regula nada al respecto.

Artículos 205. Documentación.

A fin de garantizar la inclusión de los diversos documentos al expediente electrónico y su reutilización posterior, se atenderá a lo dispuesto en el Catálogo de Estándares del Esquema Nacional de Interoperabilidad, pudiendo formar parte de la documentación cualquier fichero informático incluido en dicho Catálogo y especialmente aquellos que alojen cartografía vectorial y Sistemas de Información Geográfica.

Se propone incorporar el texto anterior para hacer efectivo lo previsto en las leyes 37/2007 sobre reutilización de la información del sector público, 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, 39/2015 y 40/2015, es necesario utilizar formatos de estándar abierto y uso generalizado.

Artículo 206 Efectos

... ..

2. Las actuaciones sujetas a comunicación señaladas en el apartado a) del artículo 204 que se realicen sin su presentación, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

2. Las actuaciones sujetas a comunicación señaladas en el apartado a) del artículo 204 que se realicen sin su presentación, no producirán los efectos de la misma, determinando la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, aplicándoseles el régimen sancionador que le corresponda.”

Conforme a este artículo, las actuaciones sujetas a comunicación señaladas en el apartado a) del artículo 204 (obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica tales como obras de simple reparación de interiores, decoración, ornato o limpieza de solares) que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones si licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia. Entendemos que carecería de sentido iniciar un procedimiento de protección de la legalidad urbanística requiriendo la presentación de una comunicación cuando ya se ha tenido conocimiento de la ejecución de las obras y el sancionador, sin mayor especificación, y sin establecerse un tipo

específico, podría ser desproporcionado en atención a la cuantía de las multas por infracciones leves (mínimo 1000 euros).

Artículo 210. Visitas y actas de inspección.

1. Concedida licencia urbanística, o presentada la declaración responsable, las obras que se realicen con ocasión de aquellas, deberán ser visitadas de oficio a efectos de su inspección, al menos, en dos ocasiones: una con motivo de su inicio o con la presentación del acta de replanteo de las obras y otra con ocasión de su terminación. Si se tratara de actividades, la inspección deberá efectuarse de oficio, como mínimo, en una ocasión dentro de los seis primeros meses posteriores a la presentación del correspondiente título habilitante.

1. Concedida licencia urbanística o presentada la declaración responsable, las obras que se realicen y/o las actividades que se implanten con ocasión de aquellas, podrán ser visitadas de oficio a efectos de su inspección.

Se propone esta redacción alternativa en ejecución de la competencia de auto-organización que a los municipios atribuye la Ley de Bases de Régimen Local para establecer y planificar los procedimientos de verificación posterior del cumplimiento de la normativa de aplicación.

... ..

3. Cuando de las actuaciones de inspección se desprendan indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, deberá efectuarse propuesta de adopción de cuantas medidas se consideren pertinentes y, como mínimo **las de restablecimiento de la legalidad urbanística, sin perjuicio de la incoación del procedimiento sancionador, en su caso.**

La medida mínima, esto es, a adoptar en todo caso, e inmediata es la tendente a la restauración de la legalidad urbanística infringida.

... ..

Artículo 215. Suspensión cautelar frente a actos en curso de ejecución.

... ..

4. El Alcalde o, en su caso, el Consejero competente en materia de urbanismo, podrá adoptar las medidas cautelares que en cada supuesto se consideren más eficaces para lograr la efectividad de la suspensión o del cese y, singularmente, las siguientes:

... ..

c) El cierre o clausura **cautelar** de los locales.

... ..

Resulta dudoso la posibilidad de proceder a la suspensión o del cese toda vez que, según el TSJM, el cierre o clausura de locales no puede ampararse en la Ley del Suelo. Por este motivo, se propone la siguiente redacción alternativa.:

Artículo 217. Restauración de la legalidad urbanística.

1. Simultáneamente a la resolución que acuerde la orden de suspensión o de cese, el Ayuntamiento, previa audiencia al interesado por un plazo mínimo de quince días, resolverá:

a) Si las obras no fueran legalizables por ser incompatibles con la legalidad urbanística vigente, **previa audiencia del interesado**, su demolición o, en su caso, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, a costa de los responsables. Si los usos no fueran legalizables por idéntica razón, se acordará la cesación de los mismos y la clausura, en su caso, de los locales donde se ejerciesen.

Se obliga a realizar un juicio apriorístico sobre la legalidad de las obras, lo que es contrario a reiterada jurisprudencia, que pone de manifiesto la dificultad de discernir en qué medida las obras son completamente ilegalizables. Además, se establece un trámite de audiencia innecesario para el caso de obras legalizables, pues el requerimiento de legalización equivale por sí mismo al trámite de audiencia. Por todo lo anterior, se propone la redacción alternativa del apartado 1 a)

b) Si las obras o los usos pudieran ser legalizables por ser compatibles con la legalidad urbanística vigente, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses presente la solicitud del oportuno título habilitante, manteniéndose la suspensión de las obras y usos en tanto aquél no sea otorgado o presentado **en los términos indicados en este último supuesto en el artículo 201.6**. En caso de que se deniegue la licencia o no se cumplan los requisitos legales para poder presentar declaración responsable o comunicación, se procederá conforme a lo dispuesto en el apartado anterior. También se procederá así cuando no se presente en plazo solicitud alguna por el interesado.

Al objeto de dar coherencia a la modificación propuesta del artículo 201.6 propuesta con anterioridad.

... ..

2. El acuerdo municipal de incoación de este expediente deberá ser comunicado de forma simultánea a su adopción a la Consejería competente en materia de urbanismo, así como al Registro de la Propiedad para su constancia en la forma que proceda.

La obligatoriedad de comunicación del acuerdo municipal de incoación del expediente al Registro de la Propiedad resulta dudoso pues, en principio, desde el artículo 65 TRLS 2015, al igual que con las órdenes de ejecución, tendría carácter potestativo. Por todo lo anterior, se propone la redacción alternativa del apartado 2.

Artículo 218.- Medidas frente a actos concluidos.

... ..

3. El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento, regulado en este artículo, será de diez meses a contar:



a) Si no se solicita título habilitante, desde el día en que se dictó el acto administrativo resolviendo el requerimiento de solicitud.

b) Si se solicita título habilitante, desde el día en que se presente aquél con su documentación completa.

a) Desde el día en que se dictó el acto administrativo resolviendo el requerimiento de solicitud de título habilitante.

b) En cualquier otro supuesto, desde la fecha en que se dicte el acuerdo de inicio.

Se altera el cómputo del plazo de caducidad de diez meses del expediente en caso de que se inste licencia, lo que sería beneficioso para el interesado, pero de dudosa legalidad toda vez que conforme a reiterada jurisprudencia el procedimiento se inicia con la orden de legalización. Por todo lo anterior, se propone la redacción alternativa del apartado 3.

... ..

Artículo 219.- Suspensión y revisión de licencias.

... ..

2. El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata **cautelar** de las obras o actividades iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya una infracción urbanística grave o muy grave, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia, debiendo, en el plazo de diez días, darse traslado directo del acto suspendido al órgano jurisdiccional competente, en la forma y con los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Se dispone que el Ayuntamiento deberá suspender los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras o actividades iniciadas a su amparo. Sin embargo, resulta dudosa la posibilidad de cese actividades toda vez que, según TSJM el cierre o clausura de locales no puede ampararse en la ley del suelo. Por este motivo, se propone la redacción alternativa del apartado 2.

Artículo 222. Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) La tipificadas como graves cuando se realicen sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección, o destinados a sistemas generales o locales, o sobre bienes de dominio público.

b) La demolición o el deterioro de bienes catalogados por la ordenación urbanística o declarados de interés cultural, conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

3. Son infracciones graves:

- a) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por medidas provisionales o cautelares adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- b) La realización de actos de transformación del suelo o del subsuelo tales como obras, construcciones o edificaciones de nueva planta, sin la cobertura formal de las licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de las otorgadas o de las declaraciones presentadas, y siempre que sean incompatibles con la Ley o con la ordenación urbanística aplicable.
- c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren gravemente las previsiones de esta Ley o del planeamiento urbanístico en materia de uso del suelo, aprovechamiento, edificabilidad, altura o volumen máximo edificable.
- d) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
- e) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigidos.
- f) La inexactitud, falsedad y omisión de cualquier dato o documento que debe acompañar a la declaración responsable, siempre que tengan carácter esencial.
- g) El incumplimiento del régimen establecido en esta ley para los usos y edificaciones declarados fuera de ordenación o que sean disconformes con el planeamiento y para las edificaciones y usos a que hace referencia al artículo 218 en su apartado 5.
- h) La negativa u obstrucción al ejercicio de la labor inspectora.
- i) **Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de los deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos, mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.**

Los incumplimientos de los obligaciones urbanísticas, sin perjuicio de dar lugar a las actuaciones urbanísticas previstas en el proyecto tales como el cambio de sistema de ejecución, deben ser consideradas como infracciones del ordenamiento jurídico y, por tanto, sujetas a la imposición de la correspondiente sanción administrativa, entendiéndose que estamos en presencia de dos procedimientos administrativos independientes.

4. Son infracciones leves:

- a) La implantación de instalaciones o la realización de actividades sin la cobertura formal de licencia o declaración responsable.
- b) El incumplimiento del deber de obtener el informe de evaluación de los edificios en los supuestos en que sea exigible conforme a lo dispuesto en esta ley.
- c) Las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en esta ley o en el planeamiento urbanístico y que no estén tipificadas como graves o muy graves.

Artículo 224. Sanciones administrativas y reglas para determinar su cuantía.



... ..

2. La cuantía de las sanciones se graduará atendiendo a la concurrencia de las circunstancias agravantes y atenuantes que se fijen reglamentariamente.

La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A tal efecto, se tendrán en cuenta de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

- a) El riesgo o daño ocasionado.
- b) Su repercusión y trascendencia social.
- c) El grado de culpabilidad o la intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.
- d) El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.

3. En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. A tal efecto, la Administración Pública, además de imponer la sanción que corresponda, decomisará el beneficio en su caso obtenido como consecuencia de la comisión de una infracción urbanística o, de no ser posible, exigirá el pago de una cantidad por valor equivalente.

4. Se podrá aplicar una reducción del 60 por ciento en la cuantía de la sanción cuando el responsable inicie, dentro de los diez días siguientes a la notificación de la propuesta de resolución de la sanción, los trámites necesarios para legalizar los actos sancionados si estos son compatibles con el planeamiento, o para restaurar la legalidad en caso contrario. En ambos supuestos, será necesario, además, que el responsable presente en el mismo plazo, garantía por cualquier medio admitido en derecho, por importe equivalente al 50 por ciento del coste de las obras o actuaciones necesarias.

4. Se aplicará una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción propuesta, en el caso de que el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, proceda al pago voluntario, lo que comportará el reconocimiento de su responsabilidad y la renuncia al ejercicio de cualquier acción de impugnación en vía administrativa. Asimismo, se tendrá por concluido el procedimiento sancionador mediante resolución expresa que será notificada al infractor.

5. Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, en el caso de que se ingrese dentro del plazo de alegaciones a la propuesta de resolución y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción. Asimismo, se tendrá por concluido el procedimiento sancionador mediante resolución expresa que será notificada al infractor.

5. Se podrá aplicar una reducción del 60 por ciento en la cuantía de la sanción propuesta, no acumulable a la prevista en el apartado anterior, cuando el presunto responsable, previo a la incoación del procedimiento sancionador, haya iniciado los trámites necesarios para legalizar los actos sancionados si estos son compatibles con el planeamiento, o para restaurar la legalidad en caso contrario. En ambos supuestos, será necesario, además, que el responsable presente en el mismo plazo, garantía por importe equivalente al 50 por ciento del coste de las obras o actuaciones necesarias.

... ..

7. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida.

8. Será sancionable, como infracción continuada, la realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejantes preceptos administrativos, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.

El Apartado 2 establece que la cuantía de las sanciones se graduará atendiendo a la concurrencia de las circunstancias agravantes y atenuantes que se fijen reglamentariamente. Sin embargo y, dado que deben respetarse en todo caso los principios del procedimiento sancionador que establece la LRJSP, y más concretamente en este caso el principio de proporcionalidad, sería conveniente establecer aquí la regulación que el párrafo 2 del artículo 229 efectúa exclusivamente en relación con las entidades colaboradoras, haciendo mención expresa como criterio de graduación de la sanción no sólo a la existencia de intencionalidad sino también al "grado de culpabilidad". Del mismo modo, no estaría de más hacer una referencia a los supuestos de concurrencia de infracciones y al concepto de continuidad en la infracción, en la línea de lo previsto por el artículo 29 LRJSP.

El apartado 3 establece la posibilidad de decomisar el beneficio económico obtenido por la comisión de la infracción o exigir el pago de una cantidad por valor equivalente, lo que, con carácter general, resultará sumamente complicado, ya que, además, no se dan reglas objetivas para determinar el beneficio económico. Por este motivo, se propone la redacción alternativa de los apartados 2 y 3 y la adición de apartados 7 y 8:

Se propone invertir el orden de los apartados 4 y 5 con una redacción alternativa. La redacción propuesta se fundamenta en el hecho de que la aplicación de la reducción no debe ser facultativa, ya que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su artículo 85, establece unos porcentajes mínimos de aplicación obligatoria por pronto pago (20%) y por reconocimiento de responsabilidad (20%). El beneficio de la reducción procede, conforme a la LPAC, cuando el pago se efectúe en cualquier momento anterior a la resolución, lo que implica que la cuantía de la sanción ha de estar determinada desde el acuerdo de inicio del procedimiento. Por último, el presunto responsable puede no efectuar alegaciones al acuerdo de iniciación, considerándose éste propuesta de resolución al contener un pronunciamiento concreto, elevándose a la firma del órgano competente. Se suprime el reconocimiento expreso de la responsabilidad y la renuncia a la impugnación en vía administrativa ya que se presume implícito en el pago, por lo que cualquier acción de impugnación se inadmitiría a trámite. Esta nueva redacción se justifica en que resulta necesario que la conducta del presunto responsable, en orden al restablecimiento de la legalidad, sea conocida al iniciar el procedimiento sancionador, a los efectos de aplicar una u otra reducción (50% o 60%).

Artículo 229. Sanciones de las entidades urbanísticas de colaboración.

... ..

4. Se podrá aplicar una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción, en el caso de que ésta se ingrese dentro del plazo de alegaciones a la propuesta de resolución y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción. Así mismo, se tendrá por concluido el procedimiento sancionador mediante resolución expresa que será notificada al infractor.

4. Se aplicará una reducción del 50 por ciento en la cuantía de la sanción propuesta, en el caso de que el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, proceda al pago voluntario, lo que comportará el reconocimiento de su responsabilidad y la renuncia al ejercicio de cualquier acción de impugnación en vía administrativa. Asimismo, se tendrá por concluido el procedimiento sancionador mediante resolución expresa que será notificada al infractor.

La redacción propuesta se fundamenta en el hecho de que la aplicación de la reducción no debe ser facultativa, ya que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en su artículo 85, establece unos porcentajes mínimos de aplicación obligatoria por pronto pago (20%) y por reconocimiento de responsabilidad (20%). El beneficio de la reducción procede, conforme a la LPAC, cuando el pago se efectúe en cualquier momento anterior a la resolución, lo que implica que la cuantía de la sanción ha de estar determinada desde el acuerdo de inicio del procedimiento. Por último, el presunto responsable puede no efectuar alegaciones al acuerdo de iniciación, considerándose éste propuesta de resolución al contener un pronunciamiento concreto, elevándose a la firma del órgano competente. Se suprime el reconocimiento expreso de la responsabilidad y la renuncia a la impugnación en vía administrativa ya que se presume implícito en el pago, por lo que cualquier acción de impugnación se inadmitiría a trámite

Artículo 238. Bienes y fondos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Integran el patrimonio público de suelo:

- a) Los bienes patrimoniales de la Administración Pública correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico les asigne tal destino o la Administración Pública titular del bien que acuerde, de forma expresa, su inclusión en este patrimonio.
- b) Los bienes adquiridos por la Administración Pública a través de las reservas de suelo que se hayan previsto en el planeamiento para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- c) Los terrenos adquiridos en virtud de las cesiones obligatorias por la participación de los Municipios en el aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución.
- d) Los aprovechamientos derivados de excedentes procedentes de operaciones de equidistribución.
- e) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración Pública en virtud de cualquier título y en especial mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.



f) Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los Municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para el cumplimiento de una finalidad propia del patrimonio público del suelo.

g) Los sistemas de equipamientos que hayan sido obtenidos como consecuencia de cesiones obligatorias en los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y en general en ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio.

h) Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.

2. Son ingresos adscritos al patrimonio público de suelo:

a) Los ingresos obtenidos mediante la sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública en virtud de las cesiones obligatorias en los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución por su equivalente en metálico.

b) Los ingresos obtenidos por la conversión de cesiones de suelo destinados a sistemas locales en actuaciones de dotación por su equivalente económico.

c) Los ingresos derivados de la gestión y disposición de los bienes que integran el patrimonio público de suelo.

d) Las acciones o participaciones que se suscriban en sociedades o entidades en las que se aporte como capital público bienes del patrimonio público de suelo.

e) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

f) Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.

g) Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.

La inclusión de los equipamientos debe ponerse en relación con el art 238,2,b) y art 238,1,e. El art 238,2,b) incluye en el PMS la monetización de las cesiones de suelo destinadas a sistemas locales en actuaciones de dotación, cuestión esta que da fuerza al hecho de considerar que debe formar parte del PMS no solo la conversión económica de la dotación sino también la propia dotación.

En segundo lugar, art 238,1,e considera incluidos en el PMS “ Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración Pública en virtud de cualquier título y en especial mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.”, toda vez que de la redacción del proyecto se desprende que de las diferentes formas de obtención de suelo destinado a sistemas generales y locales previstas en el art 114, solo se incluyen en el PMS, los obtenidos por expropiación, cuando lo que caracteriza a los bienes que integran el PMS es la afectación que supone su inclusión a sus finalidades específicas tal y como establece el art 237,2. y ello con independencia del mecanismo utilizado para su obtención.

En este sentido son varias legislaciones autonómicas en la materia, que incluyen expresamente en el patrimonio público del suelo, las cesiones urbanísticas destinadas a dotaciones de equipamiento, como por ejemplo el artículo 372,1 b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; artículo 216 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del territorio y urbanismo de Asturias; artículo 224 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de

diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra y artículo 113,2,b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y artículo 230 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Artículo 240. Destino de los bienes e ingresos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes e ingresos integrantes de los patrimonios públicos de suelo se destinarán, de conformidad con las técnicas, y los procedimientos establecidos en la presente ley, y en su caso el programa de gestión de cada Municipio, a cualquiera de los siguientes fines:

A tal efecto, los Municipios podrán elaborar un programa de gestión del patrimonio público de suelo, que contendrá el destino específico de los bienes e ingresos que lo integran así como la programación temporal para su cumplimiento. El programa de gestión del patrimonio público de suelo, será sometido a información pública y aprobado por el Municipio.

a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.

b) Cuando así lo prevean los instrumentos de ordenación territorial o urbanística A la conservación o mejora de espacios naturales, o la protección del patrimonio histórico-artístico y cultural.

c) Cuando así lo prevén los instrumentos de ordenación territorial o urbanística o los programas públicos A atender necesidades socio-económicas en las operaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana. Los ingresos derivados de la participación del Municipio en el aprovechamiento urbanístico en ámbitos delimitados para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, tendrán este destino de forma preferente.

d) Cuando así lo prevean los instrumentos de ordenación territorial o los instrumentos de ordenación urbanística a la A la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de sistemas generales y locales. Los ingresos derivados de la sustitución por su equivalente en metálico de las cesiones obligatorias para sistemas locales en actuaciones de dotación, solo podrán tener este destino.

e) A la conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

f) Cuando así lo prevean los instrumentos de ordenación territorial o los instrumentos de ordenación urbanística A o la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:

1º. Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.

2º. Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a sistemas generales y locales.

3º. Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

Tal y como está redactado el artículo, el destino de los bienes e ingresos del PMS se supedita no solo a cumplir alguna de las finalidades enumeradas en el precepto sino también a que estas hayan sido previamente determinadas en los "instrumentos de ordenación territorial o urbanística".

Esta previsión que introduce el proyecto plantea la duda del alcance de esos instrumentos y si se podría disponer de los bienes o ingresos del PMS a pesar de que ese destino específico no estuviera previsto con antelación en esos instrumentos.

Por ello se propone que sean los Municipios los que con carácter potestativo, puedan establecer el destino específico de los bienes e ingresos que integran el PMS con antelación, mediante la elaboración de un programa específico de gestión del PMS, que establezca las prioridades en el cumplimiento de objetivos y la programación temporal para ello, y todo ello en el marco de las políticas públicas, los objetivos de planeamiento previstos en el art 55,g, y el indicador de seguimiento sobre la adaptación del planeamiento general a las demandas sociales previsto en el art 54,2,1.

2. Para la gestión de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo se podrán suscribir todos los negocios jurídicos y ejercer cuantas facultades sean precisas, incluyendo el crédito con garantía hipotecaria. Dicha gestión se regirá, en todo lo no previsto en esta Ley, por la normativa aplicable a los bienes patrimoniales de la Administración titular del patrimonio.

3. Excepcionalmente, los Municipios podrán destinarlo a reducir su deuda comercial y financiera, cumpliendo los requisitos, plazos y formas de reposición al patrimonio público de suelo establecido en la legislación estatal.

Artículo 242. Disposición de los bienes e ingresos de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo pueden ser:

a) Enajenados mediante licitación **por el procedimiento abierto o restringido**, en la forma prevista en la legislación reguladora de los patrimonios de la Administración Pública titular de los mismos, por precio no inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento. Si la licitación quedara desierta, los terrenos podrán enajenarse de forma directa, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos que rigieron aquella.

b) Enajenados por precio inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento, o cedidos gratuitamente, cuando se trata de Administraciones Públicas, entidades de derecho público dependientes de ellas, mancomunidades, consorcios o empresas públicas, siempre que se vayan a destinar a alguno de los fines del patrimonio público de suelo. En estos supuestos, la adjudicación se puede llevar a cabo de forma directa y su formalización se hará mediante convenio.

c) Enajenados **mediante licitación, en la forma prevista en la legislación reguladora de los patrimonios de la Administración Pública**, por precio inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento, o cedidos gratuitamente, a favor de entidades privadas, sin ánimo de lucro, siempre que su destino sea la construcción de viviendas con algún régimen de protección, la ejecución de equipamientos u otros fines de interés social. **Si la licitación quedara desierta, los terrenos podrán enajenarse de forma directa, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos que rigieron aquella.**

d) Permutados por terrenos destinados a sistemas generales y locales.

En el apartado a) se propone eliminar que la licitación se realice por el “procedimiento abierto o restringido”, expresión contenida del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, toda vez que al remitirse el proyecto de ley a la legislación de patrimonio, esta indica en el art 137 que las enajenaciones pueden realizarse mediante subasta, concurso o enajenación directa (no por “procedimiento abierto o restringido”).

Por otro lado, en el apartado c), se considera necesaria la inclusión del procedimiento para la disposición de bienes en el supuesto contemplado en este apartado 242, 1,c toda vez que no está previsto en el proyecto.

2. Asimismo, los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán transmitirse mediante enajenación o permuta por precio no inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento, de forma directa en los siguientes supuestos:

a) Cuando se enajene o permute a propietarios que tengan exceso de aprovechamientos respecto del que les corresponda por el planeamiento, en el sector o unidad de ejecución en la que estén incluidos los terrenos.

b) Cuando se enajene o permute a propietarios con defectos de aprovechamiento, respecto al que le corresponda conforme al planeamiento, en el sector o unidad de ejecución en la que estén incluidos los terrenos.

c) A favor de titulares de derechos de superficie, cuando se trate de transmitirle los bienes sobre los que está constituido el derecho de superficie.

d) Cuando se trata de procedimientos de enajenación o resolución de propiedades en proindiviso, los cuales se regirán por las normas del derecho civil.

3.- Se podrán conceder autorizaciones temporales de ocupación sobre los terrenos y demás bienes del patrimonio del suelo, para la implantación de usos a favor de personas físicas o jurídicas, siempre que no se dificulte el uso previsto en el planeamiento. Las autorizaciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Se otorgarán directamente, siendo su plazo de duración de cuatro años. No obstante, excepcionalmente podrán ser prorrogadas por plazo de cuatro años adicionales, cuando concurren circunstancias de interés público.

b) Podrán ser revocadas unilateralmente por la Administración concedente en cualquier momento por razones de interés público, sin generar derecho a indemnización.

c) Tendrán carácter oneroso, pudiendo ser gratuitas cuando se trate de Administraciones públicas, entidades de derecho público dependientes de ellas, mancomunidades, consorcios, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

La posibilidad de conceder autorizaciones temporales de ocupación, se plantea en la gestión ordinaria del PMS y no obstaculiza que se cumplan sus finalidades específicas, por lo que se considera positiva su regulación.

4.- Los ingresos del patrimonio público de suelo que vayan a ser destinados a cubrir fines de carácter socio-económico en actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbana y que cuenten con Programa regional o municipal de actuación sobre el medio urbano, se aportarán de manera directa a aquella actuación donde esté prevista esta aportación y en la cuantía que esté prevista, conforme a lo señalado en el programa público.

5. De no existir Programa regional o municipal de actuación sobre el medio urbano, la aportación de ingresos del patrimonio público de suelo a este tipo de actuaciones para cubrir fines socio-económicos, se deberá llevar a cabo previa licitación convocado al efecto.

Artículo 243. Constitución del derecho de superficie.

1. Las Administraciones Públicas, las entidades de derecho público dependientes de ellas, los consorcios y las sociedades urbanísticas podrán constituir derechos de superficie en terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, a equipamientos o a otros usos de interés social previstos en los instrumentos de planeamiento urbanístico o vinculados a su ejecución.

Cuando los terrenos formen parte de los patrimonios públicos de suelo, el derecho de superficie solo podrá ser constituido por la Administración titular del patrimonio, como propietaria de los terrenos.

2. Al régimen del derecho de superficie, establecido en la legislación estatal, se le aplicarán de forma complementaria las siguientes reglas:

a) El procedimiento de constitución del derecho de superficie y su carácter oneroso o gratuito, se rige por lo dispuesto en la legislación estatal del suelo **relativo a la disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo, y por las normas previstas para la disposición de los patrimonios públicos del suelo previstas en el artículo 242 de la presente ley.**

Se añade la remisión a la forma de disposición de los bienes del PMS prevista en el artículo 242, toda vez que no está regulada en la legislación estatal de suelo.

b) El derecho de superficie gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas con protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

c) El derecho de superficie no podrá ser concedido por las Administraciones Públicas por un plazo superior a setenta y cinco años.

Artículo 249. Competencias de la Comunidad de Madrid.

Serán competencias de la Comunidad de Madrid en materia urbanística, las atribuidas por el Estatuto de Autonomía y por la legislación relativa a la ordenación del territorio, y en particular:

Es necesario insistir en la necesidad de fusionar los restos de la Ley 9/95, que contiene un capítulo dedicado a la concertación de los intereses públicos con relevancia territorial

a) La dirección e impulso de la actividad urbanística, **principalmente a través de la formulación de los Planes del Ordenación del Territorio**, en especial la coordinación de las Administraciones públicas entre sí y con la iniciativa privada.

Se considera necesario establecer un marco de referencia explícito y positivo para el ejercicio de esa dirección. En cuanto a la coordinación interadministrativa es necesario unificar con el artículo 6 de la Ley 9/95.



b) La localización de infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, de todo tipo, cuya planificación, aprobación y ejecución pertenezca al ámbito competencial de la Comunidad de Madrid, **procurando la coherencia con el planeamiento municipal y de modo concertado**.

La atribución de competencia para la localización de infraestructuras, servicios y dotaciones públicas cuya planificación, aprobación y ejecución corresponda a la Comunidad no deberían sobrepasar la potestad de planeamiento municipal y debe quedar articulada en el texto.

c) La supervisión del planeamiento municipal, velando por que se cumpla la legalidad, las indicaciones de los informes que sean vinculantes, la calidad, la coherencia y la actualización de los mismos, así como su coherencia con la ordenación territorial .

d) La elaboración, aprobación y ejecución de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística cuando el ámbito territorial afecte a más de un término municipal, cuando se trate de planeamientos que ordenen sistemas generales competencia de la Comunidad de Madrid o afecten a sus políticas públicas, así como en aquellos supuestos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

e) La elaboración, aprobación y ejecución de los programas regionales de actuación sobre el medio urbano, **con el necesario respeto competencial y acuerdo con los municipios**.

Se considera necesario trasladar aquí las cuestiones competenciales en especial la necesidad de respeto a la competencia municipal y acuerdo en su caso.

f) La asistencia y cooperación técnica, jurídica y económica a los Municipios, al objeto de facilitar el adecuado ejercicio de sus competencias.

g) Velar porque las actuaciones urbanísticas de los Municipios se lleven a cabo conforme al interés regional de la Comunidad de Madrid **y general municipal**, pudiendo subrogarse en las competencias de planeamiento municipales cuando esto no se cumpla.

La definición del interés general Municipal debe corresponder a los respectivos Ayuntamientos y en su caso los tribunales, cuyo control de legalidad se regula en la propia ley de Bases de Régimen Local, no cabiendo control de oportunidad como parece pretender el texto ¿con qué criterio y procedimiento?

Artículo 251. Atribuciones del Consejo de Gobierno en materia de urbanismo.

1. Serán competencias del Consejo de Gobierno:

a) La emisión de los Informes de Impacto Territorial de los Avances de los instrumentos de planeamiento general.

b) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general ordinarios, sus revisiones y modificaciones de Municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes.

Se mantiene la aprobación definitiva del planeamiento general de Madrid, y de otros municipios, cuando al menos en virtud de la dimensión y relevancia de la ciudad de Madrid, podía cambiarse el procedimiento otorgando a Madrid la potestad de aprobar su planeamiento general, bien en plenitud -Revisión- bien en las modificaciones puntuales -todas o hasta cierta dimensión- y/o sectorizaciones. El papel del Consejo podría reducirse a la emisión de informes vinculantes tras

la aprobación inicial relativos a sus estrictas competencias, de modo equivalente a como se produce en el procedimiento de la evaluación ambiental.

Más profundo podría ser el cambio si se transformase el modelo hacia la diferenciación entre un planeamiento general de directrices vinculantes, que lógicamente debería aprobar definitivamente la Comunidad, y un planeamiento operativo de carácter estrictamente municipal. La dimensión y complejidad de la actividad urbanística en la capital de la Comunidad Autónoma y el Estado justifican evaluar estas y otras opciones.

c) La aprobación definitiva de los Programas Públicos de actuación sobre el medio urbano, tanto regionales **como municipales**.

¿En qué medida cabe asumir la aprobación definitiva de los planes municipales si sus determinaciones no resultasen ser de planeamiento general? Sólo cabría ese control en tal supuesto.

d) La suspensión de los instrumentos de planeamiento general, en los supuestos previstos en el artículo 84.

e) La declaración de interés general o la urgencia y excepcional interés público de obras públicas de la Comunidad de Madrid, así como la aprobación del correspondiente proyecto.

f) La aprobación o ratificación de los convenios urbanísticos, cuando hayan sido suscritos por la Comunidad de Madrid y de su ejecución se derive la asunción de costes por parte de la Administración de la Comunidad de Madrid.

g) La actualización de la cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil exigible a las entidades urbanísticas de colaboración.

h) La resolución de los procedimientos sancionadores de iniciativa de la Comunidad de Madrid o iniciados por los Municipios cuando, en ambos casos, la sanción a imponer sea superior a 2.000.000 de euros.

i) El acuerdo de subrogación de competencias municipales en materia de planeamiento, su atribución al Consejero competente en materia de urbanismos y las condiciones para su ejercicio.

2. El Gobierno de la Comunidad de Madrid, a iniciativa y propuesta del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, podrá aprobar, mediante decreto, Normas reguladoras de aplicación sobre la totalidad de la Región o sobre espacios territoriales inferiores a la misma, sobre las siguientes materias, **en colaboración y con audiencia de los municipios afectados**:

a) Requisitos mínimos de calidad, sustantivos y formales, de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

b) Obras y servicios mínimos de urbanización y sus características técnicas.

c) Normalización de la información urbanística y de la cartografía.

Se considera necesario definir un procedimiento de participación de los municipios

Artículo 252. Atribuciones del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.



1. Serán competencias del titular de la Consejería competente en materia de urbanismo:

- a) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general ordinarios, sus revisiones y modificaciones que correspondan a Municipios con población de derecho igual o inferior a 15.000 habitantes.
- b) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general simplificado, sus revisiones y modificaciones.
- c) La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa de la Comunidad de Madrid.
- d) La aprobación y ratificación de convenios urbanísticos cuando hayan sido suscritos por la Comunidad de Madrid, y no sean competencia del Consejo de Gobierno.
- e) La declaración de interés general de las actividades que pretendan implantarse a través de autorización de uso especial en suelo no urbanizable común.
- f) La adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística previstas en esta ley.
- g) La resolución de los procedimientos sancionadores de iniciativa de la Comunidad de Madrid, o los iniciados por los Municipios, cuando, en ambos casos, la cuantía de la sanción a imponer sea igual o inferior a 2.000.000 de euros. En el caso de procedimientos sancionadores incoados a entidades urbanísticas colaboradoras, cuando la sanción a imponer supere los 100.000 euros.
- h) La autorización a entidades urbanísticas de colaboración y la resolución de los procedimientos de suspensión y revocación de las autorizaciones.
- i) Cualquier competencia en materia urbanística que no haya sido expresamente atribuida a otro órgano de la Administración de la Comunidad de Madrid, y sea de competencia de esta Administración Pública.

2. El titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, podrá aprobar, mediante orden, instrucciones técnicas sobre las siguientes materias, **con participación y audiencia de los municipios**:

Se considera necesario establecer un procedimiento de participación e informe de los municipios.

- a) Objetivos y prioridades de los instrumentos de planeamiento urbanístico y cuestiones y problemas más comunes o recurrentes que en ellos deban abordarse y resolverse.
- b) Criterios para homogeneizar las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, y en especial los conceptos de empleo más usual en el planeamiento urbanístico.
- c) Criterios de medición y cálculo de los parámetros urbanísticos del planeamiento urbanístico, en especial los relativos a edificabilidades y aprovechamientos.
- d) Cualesquiera otras cuestiones precisadas de orientación técnica en materia de planeamiento y gestión urbanística.

3. Las Instrucciones técnicas a que se refiere el número anterior:



a) Podrán integrar las determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico, **cuando éstos facultativamente remitan, total o parcialmente, a la normativa modelo establecida por ellas.**

El apartado a) es un bucle de difícil comprensión

b) Tendrán carácter vinculante para la Administración de la Comunidad de Madrid y los Municipios existentes en la misma.

c) En ningún caso, podrán condicionar el ejercicio de la potestad de planeamiento de los municipios ni el modelo urbanístico a adoptar por los mismos.

Artículo 255. Competencias municipales.

1. **El urbanismo es una competencia propia de los municipios** y la actividad urbanística pública corresponde **principalmente a los** Municipios, que ejercerán cuantas competencias no estén atribuidas a la Administración de la Comunidad de Madrid.

El urbanismo es una competencia propia de los municipios de acuerdo con el artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local, en materia de planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística; protección y gestión del patrimonio histórico, promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera; y conservación y rehabilitación de la edificación. Sometida a los términos de la legislación estatal y autonómica, consecuentemente este principio debe quedar recogido en el cuerpo legal, evitando que parezca una competencia residual.

... ..

Capítulo III. Colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística

Artículo 261. Participación de los propietarios en la actividad urbanística.

1. Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión y desarrollo mediante la constitución de entidades de gestión urbanística.

2. Serán entidades de gestión urbanística las juntas de compensación, **y** las asociaciones administrativas de propietarios **y las entidades de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.**

3. En los supuestos en que, conforme a lo dispuesto en esta ley, corresponda a los propietarios la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, deberán constituirse en entidad de conservación urbanística

Las características de las actuaciones sobre el medio urbano exigen de la ampliación de las formulas de gestión más allá de los sistemas de ejecución tradicionales y por tanto del reconocimiento a la existencia de entidades urbanísticas específicas que articulen la participación en la ejecución.

Artículo 264. Naturaleza, constitución y requisitos de las entidades de gestión urbanística.

1. Las juntas de compensación, y las asociaciones administrativas de propietarios y las entidades de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas tendrán carácter administrativo y dependerán del Ayuntamiento que las constituya. Solo será obligatoria la adscripción y pertenencia a las Juntas de Compensación.

2. Su constitución y organización debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Se regirán por el Derecho público en lo relativo a su organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Municipio.

b) Su constitución y estatutos serán aprobados por el órgano competente del Municipio, conforme al procedimiento que se señale reglamentariamente, debiendo incluir audiencia individualizada de los propietarios.

c) Adquirirán personalidad jurídica con la publicación de los estatutos y de su constitución en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, debiendo inscribirse en el registro de entidades de gestión urbanística del Municipio correspondiente.

d) Deberán reconocer el derecho de todos los propietarios afectados por la actuación urbanística a incorporarse en la entidad, en las mismas condiciones y con los mismos derechos que los miembros fundadores.

e) No podrá acordarse la disolución de una entidad de gestión urbanística hasta que no haya cumplido todas sus obligaciones y compromisos de gestión y ejecución urbanística.

3. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una entidad de gestión urbanística tendrá carácter real y, a tal efecto, la constitución y estatutos de la entidad se harán constar en el Registro de la Propiedad.

4. Formará parte de los órganos que rijan la actividad de la entidad de gestión urbanística, un miembro representante del Ayuntamiento del que dependan, el cual actuará con voz y sin voto, y tendrá como función tutelar el desarrollo de la actividad de la entidad, a fin de garantizar su correcto funcionamiento.

5. Asimismo, en las entidades de gestión urbanística podrán participar entidades de derecho privado cuando así lo acuerde el órgano superior de la entidad colaboradora de propietarios aquella.

6. Asimismo, en las Entidades de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas podrán integrarse además de los propietarios otros titulares de derechos afectados por la actuación en la forma en que se prevea en el Programa de Actuación sobre el medio urbano o en el proyecto aprobado para su ejecución.

7. Todos los acuerdos de las Juntas de Compensación y de las Asociaciones administrativas de propietarios podrán ser recurridos en alzada ante el órgano competente del Municipio.

8. La disolución de las Asociaciones administrativas de propietarios será acordada por el órgano colegiado competente de la misma, con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 137 bis de esta Ley.

En las actuaciones sobre el medio urbano además de los propietarios resultan directamente afectados incluso con imputación de costes de la actuación otros titulares de derechos como inquilinos o arrendatarios de locales de negocios, que deben integrarse en las Entidades de gestión urbanística que se constituyan. Se considera oportuno unificar el régimen de recursos administrativos y procedimiento de disolución para ambas clases de entidades de gestión urbanística.

Artículo 272 (nuevo). Control permanente de las funciones de las entidades colaboradoras”,

Los Ayuntamientos podrán supervisar, en cualquier momento, el desarrollo de las funciones de las entidades colaboradoras urbanísticas, dando cuenta al órgano competente de la



Comunidad de Madrid a los efectos del mantenimiento de la autorización administrativa en los términos previstos en el artículo 270.4 c).”

Radicada la competencia autorizatoria en la Comunidad de Madrid, se hace necesario arbitrar un sistema que permita al Ayuntamiento de Madrid controlar y supervisar el correcto funcionamiento de las ECU en aquellos procedimientos en que intervengan, más allá del régimen sancionador específico. A tal efecto, se propone incluir un artículo en la sección 4ª que bajo la rúbrica “Control permanente de las funciones de las entidades colaboradoras”, que lleve la siguiente redacción:

La supervisión municipal ya está recogida en el artículo 269 e) a propósito de las obligaciones de las ECU: “e) Entregar copia de los informes o certificaciones de conformidad que emitan, así como cualquier otra información que les sea requerida por la Administración que solicitó la encomienda, por la Administración encargada de verificar la legalidad de los certificados de conformidad, o por el órgano competente en materia de autorización.”

Parece lógico que si los informes y certificados de conformidad pueden ser incorporados al expediente administrativo, debe ser el Ayuntamiento correspondiente quien verifique su legalidad en ejercicio de la facultad de supervisión permanente, dando cuenta al órgano competente en materia de autorización.

Artículo 273. Limitaciones.

1. Serán nulos de pleno derecho los convenios con particulares en los siguientes supuestos:

a) Aquellos cuyo contenido determine la necesaria redacción de un nuevo **planeamiento o modificación del existente plan general o la revisión del vigente.**

b) Los que permitan la ejecución de sus previsiones antes de que se lleve a cabo la ejecución del planeamiento y de que se produzca la justa distribución de cargas y beneficios, de los deberes legales de cesión o cualesquiera prestaciones, en metálico o en especie.

2. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan normas imperativas. así como las que prevean obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas de las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados **y no tengan justificación en la viabilidad de la actuación**

Se propone una vuelta a la redacción del anteproyecto ya que la supresión de los convenios de planeamiento no impide la existencia real de pactos. Se favorece con la supresión de la regulación la falta de transparencia y se hurta al control del ciudadano decisiones de planeamiento vinculadas a pactos y compromisos no formalizados, y, por tanto, no sujetos a control.

Artículo 275. Clases de convenios urbanísticos.

1.- Los convenios urbanísticos se diferenciarán por su contenido y finalidad en:

a) **Convenios urbanísticos de planeamiento:** aquellos que incluyan o puedan tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento urbanístico, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, siempre que no supongan la redacción de un nuevo plan general o la revisión del vigente. Los convenios de planeamiento deberán incluir la relación de los propietarios de los terrenos afectados de los ocho años anteriores a su propuesta de elaboración.

1b). Podrán celebrarse Convenios cuyo contenido se refiera a la gestión y ejecución del planeamiento, sin que puedan afectar a la ordenación urbanística establecida en el planeamiento, debiéndose limitar a la determinación de los términos y las condiciones en las que se va a llevar a cabo la gestión y la ejecución del ámbito, sector o unidad de ejecución. **Del cumplimiento de estos convenios, en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento**

2. La monetización de los deberes legales de cesión prevista en la ley, requiere la firma de un convenio

3. **Del cumplimiento de estos convenios, en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento**

Artículo 277. Tramitación para la celebración de convenios urbanísticos.

1. Una vez negociados los términos de los proyectos de convenio, se someterán al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes.

2. Tras la información pública, el órgano municipal que hubiera negociado el convenio deberá elaborar el texto definitivo, introduciendo todas aquellas modificaciones que sean necesarias como consecuencia del resultado de la información al público.

3. El texto definitivo se trasladará a cuantos hayan firmado el convenio para que muestren su conformidad, reparos o renuncia al mismo en el plazo que se les haya concedido en la notificación llevada a cabo. De no contestar alguno de los firmantes en dicho plazo, se entenderá que muestran su conformidad.

4. El texto definitivo deberá aprobarse o ratificarse por los órganos y personas competentes conforme a lo establecido en esta ley, debiendo firmarse el texto definitivo en el plazo de tres meses a contar desde su aprobación o ratificación.

5.- **La tramitación del texto definitivo de los convenios de planeamiento se llevará a cabo junto con el instrumento de ordenación al que afecte y en el mismo procedimiento, quedando por tanto condicionada su eficacia a dicha aprobación. Si el instrumento de planeamiento no se aprobara definitivamente, el convenio se entenderá automáticamente resuelto sin derecho a reclamación de indemnización alguna.**

6. **Del mismo modo** si un convenio relativo a la gestión o ejecución de un ámbito, sector o unidad de ejecución, se negocia al mismo tiempo que la aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, la tramitación de este convenio se llevará a cabo con la tramitación de este instrumento, formando parte de su documentación, y sometiéndose a los mismos requisitos que este instrumento de planeamiento.

7. En el supuesto anterior, la elaboración del texto definitivo del convenio se llevará a cabo, tras la información pública, en la forma establecida en los apartados 2 y 3 de este artículo, aprobándose o ratificándose el convenio por el Ayuntamiento en el momento de aprobarse provisionalmente el o, en el momento de aprobarse definitivamente, si la competencia para esta aprobación es del Ayuntamiento instrumento de planeamiento de desarrollo, si la competencia para la aprobación definitiva es de la Comunidad de Madrid o, en el momento de aprobarse definitivamente, si la competencia para esta aprobación es del Ayuntamiento.

8. Aprobado el convenio por el Ayuntamiento, este procederá a notificar el acuerdo a cuantos hayan firmado el convenio, para que procedan a su aprobación o ratificación en el plazo de tres meses desde que se produce esta notificación.

9. Los convenios adquieren validez desde su firma tras la aprobación o ratificación del texto definitivo y serán eficaces desde su publicación en el boletín oficial correspondiente.

Se introduce un apartado 5 relativo a la tramitación de los convenios de planeamiento, recuperando la propuesta del anteproyecto de ley, con la especificidad de que su eficacia queda



condicionada a la aprobación del instrumento quedando resuelto automáticamente en el supuesto de que no se produzca dicha aprobación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Suelos urbanizables no sectorizados y sectorizados.

1. Los suelos que a la entrada en vigor de esta ley estuvieran clasificados de urbanizables no sectorizados y no tuvieran plan de sectorización aprobado o en trámite de aprobación inicialmente conforme a lo previsto en las disposiciones transitorias de esta Ley, pasaran por imperativo legal a situación de suelo no urbanizable preservado común.

2. Los suelos urbanizables programados o sectorizados que no hubieran tramitado y obtenido la aprobación inicial de su plan parcial, habiendo transcurrido los plazos previstos por su Planeamiento General para su desarrollo o, en defecto de plazos, cinco años desde su sectorización, pasarán por imperativo legal a la situación de suelo no urbanizable preservado común.

3. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, el Ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. Transcurrido este plazo cualquier reclasificación a suelo urbanizable deberá efectuarse en el marco de la adaptación del planeamiento general a las determinaciones de la presente ley.

El paso por imperativo legal a la situación de suelo no urbanizable común del Suelo Urbanizable no sectorizado, desde luego positiva, se limita a aquellos suelos que no tuvieran plan de sectorización aprobado o en trámite de aprobación, por lo que el alcance real queda bastante mitigado y puede traducirse en un efecto llamada a la tramitación imprecisa de sectorizaciones.

Por otra parte, ante el alcance territorial de los planes expansivos de las últimas décadas y la burbuja inmobiliaria, sería deseable que esta disposición se hiciera extensiva a los suelos urbanizables sectorizados que, habiendo transcurrido los plazos previstos por el Planeamiento General para su desarrollo, no hubieran tramitado el correspondiente plan parcial permaneciendo en una situación de retención "oportunist" del suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria tercera. Adaptación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo al régimen de cesiones previsto en esta ley.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que no hubieran iniciado su tramitación a la entrada en vigor de esta ley, deberán adaptarse a las determinaciones relativas al régimen de cesiones previstas en esta ley, aunque salvo que el instrumento de planeamiento general hubiera establecido un régimen distinto por necesidades sociales actuales o potenciales y otros objetivos de carácter estructurante. Se exceptúan de esta adaptación las modificaciones que se tramiten sobre planes de desarrollo ya aprobados definitivamente.

El régimen de cesiones establecido por la Ley 9/2001 señala un estándares de superficies mínimas para el dimensionado de los suelos destinados a redes. Los planes generales están facultados para definir, de acuerdo a las necesidades del municipio o del territorio desde una perspectiva supramunicipal, el dimensionado y delimitación de las redes con una alcance cuantitativo mayor a los mínimos, que no puede ser desaparecer por imperativo legal, sin desarticular sin justificación el modelo territorial. Las reservas para redes infraestructurales o dotaciones de mayor alcance, por

ejemplo, no pueden articularse sólo a través de los mínimos. No respetar este criterio entraría en contradicción con la DT 4ª,1. Tampoco deberían verse afectadas las modificaciones de planes de desarrollo que operen sobre planeamientos de desarrollo que ya dispusieran de aprobación definitiva.

Disposición transitoria cuarta. Conservación de instrumentos de planeamiento general.

1. Los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente al momento de entrar en vigor esta ley, mantendrán su vigencia.

Este apartado debería estar en consonancia con la DT 3ª en cuanto al régimen de cesiones.

2. En los Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana y cuenten con Normas Subsidiarias de Planeamiento, éstas quedan equiparadas al planeamiento general de estos Municipios, manteniendo su vigencia hasta la elaboración y aprobación de un Plan General de Ordenación Urbana Ordinario o Simplificado.

3. Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbana, sus modificaciones o revisiones que en el momento de entrada en vigor de la presente ley estuvieran aprobados provisionalmente inicialmente y estuvieran pendientes únicamente de su aprobación definitiva, podrán continuar su tramitación conforme a la legislación anterior sin necesidad de llevar a cabo nuevo Avance ni Informe de Impacto Ambiental.

Aplicar el nuevo régimen a todos los instrumentos de planeamiento general que hayan superado la aprobación inicial y el proceso de información pública pero no hayan tramitado la aprobación provisional puede suponer un alcance económico administrativo muy alto y es incongruente con la exigida celeridad que se demanda a la administración y al planeamiento, incluso atañe a la confianza legítima y la seguridad jurídica. Supone la elaboración de un nuevo documento, la apertura de un nuevo periodo de información pública y reiterar la solicitud de informes. No hay razón para hacer un tratamiento diferente al planeamiento de desarrollo según la DT 6ª.

4. Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus modificaciones o revisiones que, a la entrada en vigor de esta ley, no hubieran alcanzado el estado de tramitación señalado en el apartado anterior, deberán adaptarse a los establecido en esta ley, sin que sea necesario llevar a cabo nuevo Avance, ni Informe de impacto territorial. En estos casos, la Evaluación Ambiental Estratégica se resolverá de forma definitiva conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

5. Los planes de sectorización que, a la entrada en vigor de esta ley, estuvieran definitivamente aprobados, mantendrá su vigencia. En tanto que instrumentos de planeamiento general, a los planeamientos que deriven de estos planes de sectorización les será de aplicación la Disposición Transitoria Tercera.

Consideración consecuente con el apartado 3

6. Los planes de sectorización, así como sus modificaciones, que, a la entrada en vigor de esta ley, hubieran sido formulados y contaran con documento de alcance del estudio ambiental estratégico e informe de impacto territorial favorables, hubieran sido aprobados inicialmente y sustanciado su periodo de información pública podrán seguir su tramitación conforme a la legislación anterior, siéndole aplicable la regla del apartado anterior. En todo caso si la aprobación definitiva del Plan de Sectorización no se produjera en el plazo máximo de tres

años posteriores a la entrada en vigor de esta ley, no podrá continuar la tramitación del plan, aplicándose a los suelos lo establecido en la disposición adicional **segunda primera**.

Este texto debería ser coherente con el apartado 3, en tanto que los planes de sectorización son instrumentos de planeamiento general. Coherente con lo propuesto en el apartado 3, Disposición relativa al suelo urbanizable no sectorizado.

7. Los planes de sectorización que no cuenten con los documentos anteriores, no podrán ya ser formulados ni tramitados, siendo de aplicación al suelo clasificado de urbanizable no sectorizado lo dispuesto en la disposición adicional segunda.

Disposición transitoria quinta. Adaptación de los instrumentos de planeamiento general a esta ley.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del planeamiento Municipal deberán adaptarse a esta ley en el plazo máximo de cuatro años, a contar desde su entrada en vigor.

2. Transcurrido el plazo señalado en el punto anterior, si los instrumentos de planeamiento general no se hubieran adaptado a esta ley, **no se podrán llevar a cabo modificaciones ni alteraciones en ningún tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de este último.**

La realidad de la falta de adaptación de la Ley 9/2001 reseñada en la exposición de motivos indica la falta de realismo de este mandato. Si sólo veinte municipios, tras quince años de vigencia, han logrado adaptarse a la ley que ahora se deroga, ¿es factible pensar que en cuatro años se adaptarán los 179 cuando su contenido y alcance no se ha reducido sustancialmente. ¿Qué medios adicionales pondrá en marcha la Comunidad de Madrid y los organismos afectados para atender esta carga de trabajo? Porque a partir de ese plazo no se podrá tramitar ninguna alternación de ningún tipo de instrumento urbanístico, pudiendo dar lugar a una paralización de la práctica del planeamiento urbanístico en la región. Por ellos considera razonable recoger lo previsto en la DT 3ª de la Ley 9/2001.

Disposición transitoria séptima. Instrumentos de gestión y ejecución jurídica y material del planeamiento en tramitación.

Los instrumentos de gestión y ejecución jurídica **vinculados a la gestión** del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior.

La rectificación obedece al intento de seguir la misma terminología empleada en la redacción inicial de este proyecto de ley (Capítulos III y V, del Título V).

Disposición transitoria décima. Supresión de las reservas de suelos de cesión a la Comunidad de Madrid con destino a la construcción de vivienda con protección pública.

No formando parte del estatuto de la propiedad del suelo el deber de ceder suelos a la Comunidad de Madrid con destino a la construcción de vivienda con protección pública de **integración social**, aquellos sectores de suelo urbanizable que, conforme a las legislaciones anteriores, mantuvieran reservas de suelos para esta finalidad y no estuvieran reparcelados a la entrada en vigor de esta ley, podrán suprimir estas reservas al aprobarse los planes parciales, y de estar éstos aprobados, a través de la modificación del mismo plan parcial, sin que ello suponga o pueda suponer, en ningún caso alteración alguna del aprovechamiento ni de la edificabilidad del sector.

Sería conveniente clarificar si éste epígrafe se refiere a la reserva de suelo para redes supramunicipales de servicios para vivienda de integración social del artículo 36 de la Ley 9/2001, pues el término vivienda con protección pública no está recogida para ellas en el texto legal que se propone derogar. De otro modo podría entenderse que se refiere a suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública regulado en el artículo 38 de dicha ley.

Es necesario hacer congruente esta disposición con la DT 6ª en relación al estado de su tramitación. Si se someten a la legislación anterior, al haber quedado suprimida la exigencia de suelo para VIS mediante Ley 14/2010, tendrían que haber iniciado su tramitación en 2010 y no haber superado aún la aprobación inicial, situación poco probable.

Desde un punto de vista técnico, es necesario considerar que esta disposición genera, o bien una mayor cuantía del sistema de redes municipales y su coste de mantenimiento, o bien reduce la intensidad edificatoria de las parcelas privadas de los sectores, incrementando la dispersión y reduciendo la densidad neta de los sectores.

Disposición final tercera. *Habilitación de desarrollo.*

~~Se autoriza al Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas normas y disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.~~

Por el Gobierno de la Comunidad de Madrid se deberán dictar las disposiciones reglamentarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley, en el plazo del año siguiente a su entrada en vigor.

El proyecto de ley remite a un posterior desarrollo reglamentario cuestiones esenciales en materia de gestión urbanística, dificultando enormemente la labor de la Administración actuante en la gestión urbanística, al no tener un completo marco normativo de referencia. Así, y entre otros, en el artículo 98.2 respecto a las reglas para delimitar las unidades en que se divida cada actuación sobre el medio urbano, determinaciones de gestión y procedimiento de aprobación del instrumento que las incluya; en el artículo 127.1 respecto del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación