

LEY del



“SUELO”

(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
Dirección General de Arquitectura y Vivienda
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio



Comunidad de Madrid

ÍNDICE

LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.....	4
PREÁMBULO.....	4
TÍTULO IV. Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario.....	8
CAPÍTULO PRIMERO. Parcelación.....	8
Artículo 143. Actos de parcelación.....	8
Artículo 144. Actos de parcelación rústica.....	9
Artículo 145. Actos de parcelación urbanística.....	9
Artículo 146. Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.....	9
CAPÍTULO II. Intervención de la Comunidad de Madrid en actos de uso del suelo, construcción y edificación.....	9
SECCIÓN 1.ª CALIFICACIONES URBANÍSTICAS.....	9
Artículo 147. Objeto.....	9
Artículo 148. Órgano competente y procedimiento.....	10
SECCIÓN 2.ª PROYECTOS DE ACTUACIÓN ESPECIAL.....	10
Artículo 149. Objeto.....	10
Artículo 150. Procedimiento, aprobación y eficacia.....	11
CAPÍTULO III. Intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación.....	12
SECCIÓN 1.ª REQUISITOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	12
Artículo 151. Actos sujetos a intervención municipal.....	12
Artículo 152. Contenido y alcance de la intervención municipal.....	13
SECCIÓN 2.ª INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN ACTOS DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	13
Artículo 153. Intervención de actos no precisados de proyecto técnico de obras de edificación.....	13
Artículo 154. Intervención de actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación.....	14
Artículo 155. Intervención de usos.....	15
Artículo 156. Intervención de los restantes actos sujetos a licencia urbanística.....	16
Artículo 157. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.....	16
Artículo 158. Eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas.....	16
Artículo 159. Licencias disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico.....	17
Artículo 160. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.....	17
Artículo 161. Actos promovidos por las Administraciones públicas.....	17
SECCIÓN 3.ª EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN LA CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.....	18
Artículo 162. Ejecución de la construcción o edificación mediante sustitución del propietario y, en su caso, expropiación.....	18
Artículo 163. Procedimiento para la aplicación del régimen de ejecución sustitutoria en la construcción o edificación.....	18
Artículo 164. Concurso público para la sustitución del propietario a efectos de construcción o edificación.....	19
Artículo 165. Convocatoria del concurso.....	19
Artículo 166. Concurso y adjudicación.....	19
Artículo 167. Incumplimiento del adjudicatario del concurso.....	20
CAPÍTULO IV. Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios.....	20
SECCIÓN 1.ª CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	20
Artículo 168. Deber de conservación y rehabilitación.....	20
Artículo 169. Inspección periódica de edificios y construcciones.....	21
Artículo 170. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.....	21
SECCIÓN 2.ª RUINA LEGAL Y RUINA FÍSICA.....	22
Artículo 171. Situación legal de ruina.....	22
Artículo 172. Ruina física inminente.....	22
CAPÍTULO V. Instrumento de incidencia en el mercado inmobiliario.....	23
SECCIÓN 1.ª PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.....	23
Artículo 173. Constitución y naturaleza.....	23
Artículo 174. Bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.....	23
Artículo 175. Reserva de terrenos.....	24
Artículo 176. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.....	24

Artículo 177. Gestión de los patrimonios públicos de suelo.....	24
Artículo 178. Disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.....	25
SECCIÓN 2.0 DERECHO DE SUPERFICIE.....	25
Artículo 179. Derecho de superficie.....	25
Artículo 180. <i>Plazo</i>	25
Artículo 181. <i>Beneficios</i>	25
SECCIÓN 3.0 DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	25
Artículo 182. Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos....	25
Artículo 183. Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.....	26
Artículo 184. Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.....	26
Artículo 185. Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.....	27
Artículo 186. Tanteo y retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta.....	27
Artículo 187. Destino de los bienes adquiridos.....	27
SECCIÓN 4.0 INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD DE PRECIOS DEL SUELO.....	27
Artículo 188. Obligación de comunicación de precios de construcción, venta y arrendamiento.....	27
Artículo 189. Observatorio de precios inmobiliarios.....	28
TÍTULO V. Disciplina urbanística.....	28
CAPÍTULO PRIMERO. Inspección urbanística.....	28
Artículo 190. Funciones de inspección.....	28
Artículo 191. Servicios de inspección.....	29
Artículo 192. Visitas y actas de inspección.....	29
CAPÍTULO II. Protección de la legalidad urbanística.....	29
SECCIÓN 1.0 MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN.....	29
SUBSECCIÓN 1.0 Medidas sobre obras, construcciones y usos en ejecución.....	29
Artículo 193. Medida cautelar de suspensión de actos de edificación o uso del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución.....	30
Artículo 194. Legalización de actos de edificación o uso del suelo en curso de ejecución.....	30
SUBSECCIÓN 2.0 Medidas sobre obras, construcciones y usos terminados.....	31
Artículo 195. Actos de edificación o uso del suelo ya finalizados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas.....	31
Artículo 196. Finalización de las obras.....	31
SECCIÓN 2.0 MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS CON LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN.....	31
SUBSECCIÓN 1.0 Suspensión de las licencias u órdenes de ejecución.....	31
Artículo 197. Suspensión de las licencias u órdenes de ejecución.....	31
Artículo 198. Restablecimiento de la legalidad urbanística.....	32
SUBSECCIÓN 2.0 Revisión de licencias u órdenes de ejecución.....	32
Artículo 199. Revisión de licencias u órdenes de ejecución.....	32
SECCIÓN 3.0 MEDIDAS SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	32
Artículo 200. Actos de edificación y uso del suelo en zonas verdes y espacios libres.....	32
CAPÍTULO III . Infracciones urbanísticas y su sanción.....	32
SECCIÓN 1. RÉGIMEN GENERAL.....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 205. Personas responsables.....	32
SECCIÓN 2. RÉGIMEN ESPECÍFICO.....	¡Error! Marcador no definido.
SUBSECCIÓN 2.0 En materia de uso del suelo y edificación.....	33
Artículo 217. Obras de urbanización o edificación en contra del uso del suelo.....	33
Artículo 218. Actividades que impiden o perturban el uso público.....	33
Artículo 219. Alteración o defraudación objetiva del uso.....	33
Artículo 220. Exceso sobre la edificabilidad.....	34
Artículo 221. Obras en edificios fuera de ordenación.....	34
Artículo 222. Edificación en parcela inferior a la mínima edificable.....	34
Artículo 223. Incumplimiento de las reglas de distancia.....	34
Artículo 224. Obras en edificios catalogados.....	34
Artículo 225. Infracción de normas higiénico-sanitarias y estéticas.....	34
Artículo 226. Tala y derribo de árboles.....	34
Artículo 227. Carteles y otros soportes de publicidad.....	34
Artículo 228. Instalación de casas prefabricadas o similares.....	35
DISPOSICIÓN ADICIONAL.....	35
Única. Homologación de entidades de inspección técnica.....	35



(Actualizado a Octubre/2004)

Servicio de Normativa Técnica, Supervisión y Control
Dirección General de Arquitectura y Vivienda
COMUNIDAD DE MADRID

○ *El Compendio de Legislación en esta materia, con su correspondiente índice analítico, puede obtenerse en el "Cuaderno de Legislación de Edificación".*

○ *Aclaración de los compiladores.*

Se incorporan en el texto:

A) Las **MODIFICACIONES** introducidas por la legislación siguiente:

1.- LEY 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (B.O.C.M., nº 79, de 3 de abril de 2003, págs. 12 y 13).

2.- LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (B.O.C.M., nº 308, de 28 de diciembre de 2001, págs. 532 a 534).

B) La **CORRECCIÓN DE ERRATAS** publicada en B.O.C.M., nº 20, de 24 de enero de 2002, pág. 6.

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

Publicación: B.O.C.M., nº 177, de 27 de julio de 2001, págs. 5 a 66.

Entrada en vigor: 27 de agosto de 2001.

PREÁMBULO

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

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

II. La Comunidad de Madrid, con competencia exclusiva en materia de urbanismo, otorgada por el Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, inició el ejercicio de esta incuestionable potestad legislativa con la Ley 4/1984, de 18 de febrero, de Medidas de Disciplina Urbanística; continuó con la Ley 10/1984, de 30 de mayo, de Ordenación Territorial; la Ley 8/1985, de 4 de diciembre, por la que quedaban sin aplicación las Delimitaciones de Suelo Urbano reguladas por el Real Decreto-Ley 16/1981; la Ley 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales; la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y

Urbanismo y, por último, con la Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo.

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

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

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

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

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

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

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

Como consecuencia de esta situación, la Ley 20/1997 ya anunciaba la intención de la Comunidad de Madrid de establecer un marco normativo completo en materia urbanística, en ejercicio de las competencias exclusivas que al efecto le atribuye el Estatuto de Autonomía. Dos eran las condiciones que el legislador consideró necesarias para poder acometer esta tarea: La primera, que se despejase definitivamente el marco legal estatal con influencia en la legislación urbanística autonómica. Esta

circunstancia se produjo con la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. La segunda condición era disponer, desde ese momento, de un período suficiente de reflexión con el que la Ley de Medidas Urgentes, por las especiales circunstancias en que se produjo su elaboración y promulgación, no pudo obviamente contar para poder definir con la necesaria precisión el amplio marco normativo que ahora se aborda.

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

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

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

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

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

Estas competencias regionales se han ejercido coonestándolas con las competencias estatales que, distintas de las urbanísticas, inciden no obstante en esta materia como ha delimitado con precisión el Tribunal Constitucional, como es la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo, la expropiación forzosa, las valoraciones, la responsabilidad de las administraciones públicas y el procedimiento administrativo común. Tales competencias, plasmadas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, así como las restantes competencias estatales que, contenidas en otras diversas normas, tienen igualmente influencia en la ordenación urbanística, han sido respetadas en la presente Ley, que contempla su contenido con el de la normativa estatal mencionada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO IV

Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario

CAPÍTULO PRIMERO Parcelación

Artículo 143. Actos de parcelación.

1. Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas.

2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de

su naturaleza, o del que resulte o derive ésta, sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística, que los Notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

Artículo 144. Actos de parcelación rústica.

1. Tienen la consideración legal de actos de parcelación rústica, todos aquellos que se produzcan en suelo no urbanizable de protección o suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el Plan de Sectorización.

2. Las fincas resultantes de los actos de parcelación rústica habrán de cumplir las dimensiones y características mínimas fijadas en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3. En suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

4. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá informe previo y vinculante en caso de ser desfavorable, de la Consejería competente en materia de agricultura.

Artículo 145. Actos de parcelación urbanística.

1. Tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno que se lleve a cabo en suelo urbano y urbanizable, salvo en el urbanizable no sectorizado en el que no se haya aprobado Plan de Sectorización.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en el presente Capítulo (15).

○ *Apartado modificado por el artículo 15 de la LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

3. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado, ni en el suelo urbanizable sectorizado, mientras uno y otro no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

Artículo 146. Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.

Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento urbanístico, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar una finca independiente que tenga las dimensiones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

CAPÍTULO II **Intervención de la Comunidad de Madrid en actos de uso del suelo,** **construcción y edificación**

SECCIÓN 1.ª CALIFICACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 147. Objeto.

La calificación urbanística completa el régimen urbanístico definido por el planeamiento general y, en su caso, los planes de desarrollo, complementando la ordenación por éstos establecida, para una o varias parcelas o unidades mínimas, y autorizando, en su caso, un proyecto de edificación o uso del suelo conforme a lo establecido en la presente Ley, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en el suelo no urbanizable de protección y en el suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 148. Órgano competente y procedimiento.

1. La calificación urbanística corresponde:
 - a) Al Consejero competente en materia de ordenación urbanística cuando se trate de las calificaciones previstas en el número 1 del artículo 29 de la presente Ley.
 - b) A la Comisión de Urbanismo de Madrid en el resto.
2. El procedimiento para la calificación urbanística se ajustará a las siguientes reglas:
 - a) Sólo podrá iniciarse a instancia de interesado acompañada de documentación acreditativa, como mínimo, de la identidad del solicitante, la titularidad de derecho bastante sobre la o las unidades mínimas y completas correspondientes, la justificación de la viabilidad, incluso por razón de su impacto territorial y ambiental, y la determinación de las características del aprovechamiento pretendido y de las técnicas de las obras a realizar.
 - b) La solicitud se presentará siempre en el Municipio correspondiente, para su informe y elevación del expediente a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística en el plazo máximo de un mes. Transcurrido dicho plazo podrá reproducirse la solicitud, acompañando la documentación preceptiva, ante la citada Consejería, entendiéndose evacuado el informe municipal en sentido positivo, sin perjuicio de que pueda remitirse el que se emita efectivamente durante la instrucción de la fase autonómica del procedimiento.
 - c) Elevado el expediente tramitado por el Municipio o reproducida la solicitud ante la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, ésta practicará simultáneamente los trámites de informes preceptivos o convenientes de todos los Organismos y Administraciones con competencia afectada por el objeto del procedimiento y, en su caso, información pública por plazo mínimo de un mes.
 - d) La resolución definitiva deberá producirse y notificarse dentro del plazo máximo de seis meses, de celebrarse información pública, o de tres meses, en los restantes supuestos, a contar desde la entrada del expediente o la solicitud reiterando la deducida en sede municipal en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística o, en su caso, desde la subsanación o mejora de la documentación de uno u otra, caso de haberse practicado requerimiento al efecto dentro de los quince días siguientes a dicha entrada. El transcurso del plazo máximo sin notificación de resolución autorizará para entender desestimada la solicitud.
3. Si las obras y los usos o actividades de que se trate requieren declaración de impacto ambiental o, en su caso, informe o calificación ambientales, no podrá resolverse sobre la calificación urbanística hasta que no se haya producido el correspondiente pronunciamiento ambiental, quedando suspendido entre tanto el plazo para resolver.
4. La calificación urbanística legitima las obras de construcción o edificación y los usos o las actividades correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de licencia urbanística en los términos de la presente Ley y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas que, conforme a la legislación sectorial aplicable, sean igualmente preceptivas.
5. Las calificaciones urbanísticas caducan, cesando su efecto legitimador de las obras y usos, por cualquiera de las causas siguientes:
 - a) El transcurso de un año desde su otorgamiento sin que se hubiera solicitado la licencia urbanística y las restantes autorizaciones administrativas que fueran preceptivas.
 - b) El transcurso de un año desde el otorgamiento de la licencia urbanística para las obras de construcción o edificación sin que se hubiera dado comienzo a éstas.
 - c) El transcurso de tres años desde el otorgamiento de la licencia urbanística procedente sin que se hayan concluido las obras de construcción o edificación.
 - d) El transcurso del plazo de vigencia que se hubiera fijado en la propia calificación urbanística.
6. La caducidad por transcurso del plazo de vigencia de la calificación urbanística se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de la prórroga del mismo.

SECCIÓN 2.ª PROYECTOS DE ACTUACIÓN ESPECIAL

Artículo 149. Objeto.

1. Los proyectos de actuación especial deberán definir con toda precisión el o los usos correspondientes y las obras e instalaciones precisas para su establecimiento y desarrollo en una o varias unidades mínimas completas, cuando estos actos pretendan llevarse a cabo en suelo urbanizable no sectorizado.

2. La aprobación del proyecto de actuación especial requerirá:

- a) El estudio de las previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas, y la declaración de su carácter asumible de acuerdo con la organización del espacio rural establecida por el planeamiento general, con determinación, en su caso, de las condiciones que deban imponerse a tal efecto. Cuando, por su objeto, el proyecto esté sujeto a evaluación del impacto ambiental, el estudio incluirá esta evaluación y la correspondiente declaración de impacto ambiental.
- b) La apreciación positiva del interés general de su objeto, que sólo podrá serlo cuando se estime precisa la localización del uso o usos en suelo urbanizable no sectorizado y compatible dicho uso con los objetivos de la política o políticas públicas sectoriales correspondientes.
- c) La satisfactoria solución, con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones, construcciones y edificaciones mediante su adecuada conexión a las redes supramunicipales y generales de infraestructuras, dotaciones y servicios públicos de la ordenación estructural del planeamiento general, de modo tal que, en cualquier caso, quede garantizado el mantenimiento de la capacidad, funcionalidad y calidad de servicio de los preexistentes.
- d) La asunción del levantamiento de las cargas y del cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanísticas o, en su caso, asumidos voluntariamente y, en todo caso, de los de restauración de los terrenos al término de la vigencia del uso o los usos y conforme al plan definido a tal fin, así como del pago del canon pertinente, cuya fijación y percepción corresponde al Municipio.
El canon tendrá una cuantía mínima del 5 por 100 y una máxima del 10 por 100 del presupuesto total de ejecución de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones a realizar, y podrá satisfacerse mediante cesión de terrenos de valor equivalente con destino al patrimonio municipal de suelo.
- e) Cuando proceda, la fijación justificada del plazo de vigencia del uso o los usos atribuidos.
- f) La prestación de garantía ante la Comunidad de Madrid por importe del 10 por 100 del coste total de ejecución de las obras a realizar para cubrir, en su caso, las responsabilidades derivadas de incumplimientos e infracciones, incluso del plan de restauración de los terrenos. En atención a las características específicas del proyecto, el Gobierno de la Comunidad de Madrid podrá elevar el importe mínimo de la garantía a prestar hasta el 20 por 100 del coste total de las obras previstas.

Artículo 150. Procedimiento, aprobación y eficacia.

1. Los proyectos de actuación especial se aprobarán previa instrucción de procedimiento que se iniciará ante la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a instancia de cualquier Administración o persona pública o privada, acompañando la documentación necesaria conforme a lo dispuesto en el número 1 y las letras a) y b) del número 2 del artículo anterior, y deberá responder a las siguientes reglas :

○ *Párrafo modificado por el artículo 15 de la LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

a) Fase previa de viabilidad:

- 1.1 Solicitada la aprobación del proyecto, se someterá a información pública por plazo de un mes y, simultáneamente, se otorgará audiencia al Municipio o municipios interesados, así como a los propietarios de terrenos afectados y de los inmediatamente colindantes con ellos, que podrán presentar, durante el plazo del trámite, alternativas en competencia, y se requerirá informe de las Consejerías y Ministerios de la Administración General del Estado que proceda en función del objeto del proyecto y, en todo caso, en materia medioambiental, salvo que se haya incluido ya la declaración de impacto ambiental.
- 2.1 Evacuados los anteriores trámites, el Consejero competente en materia de ordenación urbanística resolverá sobre el interés general del proyecto, previamente seleccionado de entre los que se hubieran presentado en competencia, desde el punto de vista urbanístico. Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna, aquélla podrá entenderse desestimada.

b) Fase de aprobación:

- 1.1 Declarado el proyecto de interés general, la Comisión de Urbanismo de Madrid resolverá sobre la aprobación del proyecto, previa celebración, cuando el procedimiento tenga por objeto proyectos promovidos por personas privadas cuya implantación y desarrollo no requieran concesión administrativa alguna, de concurso para la consideración de posibles alternativas.
- 2.1 La resolución de la Comisión de Urbanismo, incorporará la declaración de impacto ambiental cuando proceda e implicará, caso de ser positiva, la atribución a los terrenos del aprovechamiento urbanístico que resulte del proyecto efectivamente aprobado, debiendo incluir pronunciamiento expreso sobre las cargas a levantar por el promotor y los compromisos asumidos voluntariamente por éste, así como el carácter temporal o no de la atribución del aprovechamiento urbanístico. La resolución deberá producirse en el plazo máximo de seis meses desde la declaración del interés general. El transcurso de este plazo sin notificación de resolución alguna autorizará para entender desestimada la correspondiente solicitud.
- 3.1 La resolución estimatoria se comunicará al Registro de la Propiedad para la práctica de la anotación o inscripción que proceda.

2. La aprobación del proyecto de actuaciones especiales legitimará la implantación del uso o usos a que se refiera, con las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes, sin perjuicio de la necesidad de la licencia urbanística procedente y de cualesquiera otras autorizaciones administrativas preceptivas conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Los proyectos de actuación especial caducarán, cesando la legitimación del o de los usos correspondientes, por cualquiera de las siguientes causas:

- a) El mero transcurso de un año desde su aprobación sin haberse solicitado licencia urbanística, así como, en su caso, todas y cada de las autorizaciones administrativas sectoriales preceptivas.
- b) El hecho del no comienzo o la no terminación de las obras que requiera la ejecución dentro, respectivamente, dentro del plazo de uno y tres años siguientes al otorgamiento de la licencia urbanística y, en su caso, la última de las restantes autorizaciones administrativas preceptivas para el comienzo y la ejecución de las obras.
- c) El transcurso del plazo de vigencia que, en su caso, se hubiera señalado en la aprobación del proyecto.

CAPÍTULO III

Intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación

SECCIÓN 1.ª REQUISITOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 151. Actos sujetos a intervención municipal.

1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes:

- a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instalaciones ya existentes, cualquiera que sea su alcance, finalidad y destino.
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- e) La demolición de las construcciones y los edificios, salvo en los casos declarados de ruina física inminente.
- f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- g) El cambio objetivo, total o parcial, del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

- n) La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- ñ) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.
- r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- s) Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal.
- t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Están también sujetos a licencia urbanística los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

3. No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los correspondientes proyectos debidamente aprobados y cuantas otras sean objeto de órdenes de ejecución.

4. Cuando los actos de uso del suelo, construcción y edificación sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 152. Contenido y alcance de la intervención municipal.

La intervención municipal derivada de lo dispuesto en el artículo anterior:

- a) Se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico con arreglo al cual deban ser ejecutadas las obras, así como de la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la ordenación urbanística vigente de pertinente aplicación.
- b) Cuando en el procedimiento de concesión de licencia sea necesario solicitar informes de distintos departamentos del Ayuntamiento o de otros organismos públicos, éstos se solicitarán simultáneamente en un solo acto y por una sola vez. Su emisión estará sujeta a la legislación sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- c) La falta de resolución expresa y notificación dentro de plazo tendrá efectos estimatorios, salvo en los supuestos expresamente previstos en la presente Ley.
- d) Se produce sin perjuicio del derecho de propiedad sobre el bien inmueble afectado y de los derechos de terceros.

SECCIÓN 2.0 INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN ACTOS DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 153. Intervención de actos no precisados de proyecto técnico de obras de edificación.

Cuando se trate de obras de nueva planta o de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de construcciones o edificios ya existentes, de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de aquéllos, que, conforme a la legislación general de ordenación de la edificación, no precisen de proyecto de obras de edificación, la intervención municipal se producirá conforme a las siguientes reglas:

1.1 La solicitud de licencia por el promotor comportará automáticamente, una vez transcurridos dos meses sin práctica por el Ayuntamiento de requerimiento de subsanación o mejora de la documentación presentada o cumplimentado el requerimiento que en tal sentido se haya formulado, la licencia urbanística provisional para la ejecución bajo las condiciones legales siguientes:

- a) Supervisión y comprobación de las obras por los servicios técnicos municipales.

- b) Responsabilidad solidaria del promotor, el constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de las obras y de su ejecución, respecto de la conformidad de las obras con la ordenación urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.

2.1 Para surtir los efectos a que se refiere la regla anterior, la solicitud deberá presentarse acompañada de:

- a) Proyecto técnico exigible legalmente.
- b) Declaración del técnico o los técnicos facultativos que autoricen el proyecto de que éste cumple en todos sus extremos con la ordenación urbanística de aplicación.
- c) Copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haberse solicitado su otorgamiento.
- d) Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras cartel anunciando la solicitud y describiendo las características de las obras para las que se solicita licencia.
- e) Declaración de impacto ambiental, en caso de requerirla el uso al que vayan destinadas las obras.

3.1 Durante la ejecución de las obras deberán subsanarse los reparos de legalidad que formulen por escrito los servicios municipales como consecuencia de las inspecciones que practiquen.

4.1 Comunicada al Ayuntamiento la certificación final de las obras, lo que deberá hacerse antes de la recepción de las obras por el promotor, se practicará por los servicios municipales una inspección final, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación, con declaración de la conformidad o no de las obras ejecutadas y del uso a que vayan a ser destinadas a la ordenación urbanística aplicable.

5.1 La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de licencia urbanística definitiva, que incluirá la de la primera ocupación.

6.1 El plazo para la resolución sobre la licencia será de un mes desde el levantamiento de acta de inspección de conformidad, que se interrumpirá en todo caso hasta que se produzca, de ser necesaria, la calificación ambiental. Esta interrupción no podrá ser superior a tres meses.

7.1 La licencia urbanística definitiva, caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén aún pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.

Artículo 154. Intervención de actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación.

Cuando se trate de obras de nueva planta o de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación en edificios ya existentes, de carácter provisional o permanente, con o sin previa demolición de aquéllos, que, conforme a la legislación general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto de obras de edificación, la intervención municipal se producirá conforme a las siguientes reglas:

1.1 Sólo podrá comenzarse la ejecución de las obras previa licencia urbanística, solicitada con aportación de los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico de obras de edificación redactado por técnico competente.
- b) Declaración del técnico o los técnicos autores sobre su conformidad a la ordenación urbanística aplicable.
- c) Copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haber sido solicitadas.
- d) Declaración de haberse colocado en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo las obras cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que ésta se pretende.
- e) Restante documentación técnica exigible conforme a la legislación general de ordenación de la edificación.
- f) Si las obras de nueva planta que se pretendan llevar a cabo consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, a los documentos anteriores se añade el de la petición al órgano competente de la Comunidad de Madrid de calificación provisional de las viviendas.
- g) Declaración de impacto ambiental cuando el uso al que se vayan a destinar las obras lo requiera.

2.1 Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

3.1 Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.

4.1 El Ayuntamiento sólo podrá formular a la solicitud un único requerimiento de subsanación de deficiencias y, en su caso, mejora, que deberá notificarse dentro del mes siguiente a la presentación de aquélla.

5.1 Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipales, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud que hubiera podido ser formulada, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de obras de edificación.

6.1 Serán aplicables a estas obras las reglas 4.1, 5.1, 6.1 y 7.1 del artículo anterior, que se entenderán referidas en este caso exclusivamente a la licencia de primera ocupación.

○ *En su publicación en el B.O.C.M., nº 177, de 27 de julio de 2001, apareció por error el texto: "Serán aplicables a estas obras las reglas 4.1, 5.1, 6.1 y 7.1 del artículo anterior ...", rectificado por la CORRECCIÓN DE ERRATAS publicada en B.O.C.M., nº 20, de 24 de enero de 2002.*

7.1 Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, a cuyo efecto no será aplicable la regla 7.1 del artículo anterior y la no acreditación implicará la denegación de la licencia.

○ *En su publicación en el B.O.C.M., nº 177, de 27 de julio de 2001, apareció por error el texto: "... la regla 7.1 del artículo anterior ...", rectificado por la CORRECCIÓN DE ERRATAS publicada en B.O.C.M., nº 20, de 24 de enero de 2002.*

Artículo 155. Intervención de usos.

Cuando se trate de actos de implantación de usos o de modificación de los ya establecidos para el desarrollo de actividades en terrenos, edificios, construcciones o instalaciones o partes de los mismos, sin ejecución de obras de clase alguna, la licencia urbanística se producirá conforme a las siguientes reglas:

1.1 La solicitud de licencia deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- a) Documentación técnica exigible.
- b) Consulta previa al Ayuntamiento sobre la legitimidad del uso o usos.
- c) Copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas cuando sean legalmente exigibles al solicitante o acreditación de haber sido solicitadas.
- d) Declaración del impacto ambiental cuando el uso al que vayan a destinar las obras lo requiera.

2.1 La mera presentación de la solicitud, con todos los documentos exigibles, comportará automáticamente la autorización provisional para la implantación y el desarrollo del uso o usos de que se trate de acuerdo y en los términos de la normativa que en todo momento los regule.

3.1 El Ayuntamiento deberá resolver sobre la solicitud en el plazo de un mes desde su presentación. Este plazo se suspenderá, como máximo por tres meses mientras se produce la calificación ambiental del uso, en caso de estar sujeto legalmente a la misma. El transcurso del plazo máximo para resolver sólo podrá interrumpirse una sola vez por requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud. La ausencia de notificación dentro del plazo de resolución expresa, comportará la concesión de la licencia.

4.1 No obstante y pese a su autorización mediante licencia expresa o presunta, los usos mientras persistan estarán sujetos a inspección municipal, pudiendo los servicios técnicos correspondientes formular por escrito los reparos de legalidad, seguridad o salubridad, sobrevenida incluso, que procedan, que deberán ser cumplimentados. Estos reparos podrán dar lugar, si procede, a la incoación de procedimientos de protección de la legalidad urbanística y de sanción de su infracción, si transcurridos los plazos otorgados para cumplimentar los reparos no se hubieran llevado a debido efecto.

Artículo 156. Intervención de los restantes actos sujetos a licencia urbanística.

Cuando se trate de actos sujetos a intervención municipal no contemplados en los artículos 153, 154 y 155 de la presente Ley, dicha intervención se producirá conforme a las siguientes reglas:

1.1 Para legitimar su ejecución bastará con comunicar al Ayuntamiento la intención de llevar a cabo el acto con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha en que pretenda llevarse a cabo o comenzar su ejecución.

2.1 La comunicación deberá ir acompañada de:

- a) Descripción suficiente de las características del acto de que se trate.
- b) Declaración de técnico facultativo habilitado legalmente de su conformidad a la ordenación urbanística aplicable.
- c) Copia de las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones, cuando sean legalmente exigibles al solicitante.
- d) En el supuesto de parcelaciones en suelo no urbanizable de protección y suelo urbanizable no sectorizado además, el informe a que se refiere el artículo 144 de la presente Ley.

3.1 Transcurrido el plazo a que se refiere la regla 1.1 la comunicación practicada con los requisitos de la regla 2.1 producirá los efectos de la licencia urbanística, salvo que tengan lugar las actuaciones municipales previstas en las reglas siguientes.

4.1 Dentro de los quince días siguientes a la comunicación el Ayuntamiento podrá adoptar, motivadamente, las medidas provisionales que entienda oportunas para evitar toda alteración de la realidad en contra de la ordenación urbanística aplicable, comunicándolas al interesado por cualquier medio que permita acreditar su recepción.

5.1 El Ayuntamiento deberá dictar la orden de ejecución que proceda para garantizar la plena adecuación del acto o los actos a la ordenación urbanística dentro de los quince días siguientes a la adopción de cualquier medida provisional. La orden que se dicte producirá los efectos propios de la licencia urbanística.

Artículo 157. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

1. Será competente para la adopción de cuantas resoluciones se deriven del ejercicio de la potestad de intervención municipal regulada en esta Sección, incluidos los de otorgamiento de licencias urbanísticas, el Alcalde u órgano municipal en que delegue.

2. El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas se determinará en el Reglamento Orgánico del Municipio.

En todo caso en la ordenación del procedimiento deberán respetarse las siguientes reglas:

1.1 La ordenación deberá prever los siguientes actos de instrucción:

- a) Los informes de cualquier otra Administración pública que sean legalmente preceptivos.
- b) Los informes técnico y jurídico sobre la conformidad del acto o el uso pretendidos con la ordenación urbanística aplicable, emitidos por los correspondientes Servicios municipales o, en su caso, los de la organización pública establecida a efectos de cooperación conforme a esta Ley.

2.1 La resolución expresa denegatoria, así como, cuando proceda, la orden de ejecución deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación urbanística con las que esté en contradicción el acto o el uso pretendidos o que justifiquen la orden, respectivamente.

Artículo 158. Eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas.

1. Todas las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras, salvo las referidas a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen.

De haberse otorgado por acto presunto o no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las

obras y tres años para la terminación de éstas.

2. Los Ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su otorgamiento.

El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el número 1.

3. La declaración de caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o desestimada la solicitud que haya sido deducida, se podrá aplicar el régimen de ejecución sustitutoria o, en su caso, la expropiación forzosa en los términos del artículo 162 y siguientes de la presente Ley y sin necesidad de la inclusión de la parcela o solar en área delimitada al efecto.

Artículo 159. Licencias disconformes sobrevenidamente con el planeamiento urbanístico.

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento urbanístico, en virtud de la aprobación de un nuevo Plan de Ordenación Urbanística o de la revisión o modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y las obras no hubieran aún concluido, el Ayuntamiento, de oficio o a petición de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística:

- a) Declarará, motivadamente, la disconformidad; declaración, que conllevará la inmediata suspensión de las obras o de los usos por plazo máximo de dos meses.
- b) Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia del interesado o interesados, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose puedan ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación, en su caso, de la indemnización a que por los daños y perjuicios causados hubiera lugar.

Artículo 160. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia municipal, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar prestándose el servicio.

2. Las empresas citadas en el número anterior y las de telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación la acreditación de la licencia municipal, conforme a esta Ley, de la primera ocupación.

Artículo 161. Actos promovidos por las Administraciones públicas.

1. Los proyectos de obras y servicios públicos y los de construcción y edificación y de uso del suelo, incluidos los de viviendas de promoción pública, que formulen en ejecución de sus políticas regionales la Administración de la Comunidad de Madrid y las entidades por ella creadas, de ella dependientes o adscritas a la misma, y sean urgentes o de excepcional interés público, se sujetarán al procedimiento previsto en este artículo, cuya resolución, en cualquiera de las formas previstas en los números siguientes, producirá los efectos propios de la licencia municipal.

2. Los proyectos a que se refiere el número anterior serán sometidos al Ayuntamiento interesado para informe. A tal efecto se otorgará un plazo adecuado en función de las características de los proyectos y nunca inferior a un mes.

En caso de urgencia, debidamente motivada, dicho plazo podrá reducirse a la mitad y si aquélla fuera extraordinaria, a diez días.

3. El informe positivo sobre la conformidad del proyecto con la ordenación urbanística aplicable implicará la declaración municipal definitiva de su viabilidad urbanística, haciendo innecesarios cualesquiera ulteriores trámites.

El mero transcurso, sin efecto, del plazo otorgado para su evacuación producirá legalmente todos los efectos propios de la emisión expresa del informe en sentido positivo.

4. La comunicación por el Ayuntamiento, de disconformidad del proyecto con la ordenación urbanística de aplicación dará lugar, en todo caso, a la apertura de los trámites siguientes:

- a) La Administración titular del proyecto adaptará su contenido si es posible a la ordenación urbanística aplicable, comunicando las rectificaciones hechas al Ayuntamiento.
- b) De no ser posible la adaptación del proyecto a la ordenación urbanística, la Administración titular motivará la urgencia o el interés general de la ejecución del proyecto, comunicándolo al Ayuntamiento y a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

5. En el caso previsto en el apartado b) del número anterior, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística lo elevará al Gobierno de la Comunidad de Madrid, el cual, apreciados los motivos de urgencia o interés general que exige la ejecución del proyecto, lo aprobará, precisando los términos de la ejecución y determinando la procedencia, en su caso, de la incoación de procedimiento de modificación o revisión del planeamiento urbanístico. El importe de los proyectos de revisión o de modificación será subvencionado por la Comunidad de Madrid, atendiendo a las circunstancias del municipio.

6. La Administración General del Estado podrá aplicar, para la realización de las obras y los servicios de su competencia, el procedimiento previsto en este artículo.

SECCIÓN 3.0 EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN LA CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Artículo 162. Ejecución de la construcción o edificación mediante sustitución del propietario y, en su caso, expropiación.

1. Transcurrido un año desde la aprobación del Plan General en suelo urbano consolidado o de la recepción de la urbanización en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, podrá delimitar áreas en las que los solares y las parcelas susceptibles de edificación con realización simultánea de la urbanización pendiente quedan sujetos al régimen de ejecución mediante sustitución del propietario y, en su caso, a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

La aplicación efectiva a una parcela o solar del régimen de ejecución sustitutoria dentro de las áreas delimitadas al efecto requerirá la previa declaración del incumplimiento del deber de edificar, en procedimiento instruido con audiencia del propietario o propietarios afectados.

2. El procedimiento de delimitación de las áreas a que se refiere el número anterior se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Aprobación inicial por el Alcalde.
- b) Información pública por plazo de veinte días.
- c) Aprobación definitiva por el Pleno, cuyo acuerdo deberá motivarse en necesidades de ejecución del planeamiento urbanístico o el cumplimiento de los objetivos de éste o de algunos de los fines propios, según esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo y ser publicado en el *BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID*.

3. La delimitación de las áreas habilitará para aplicar a parcelas o solares concretos el régimen de ejecución sustitutoria, salvo que la Administración acuerde su expropiación para la promoción pública de viviendas o la implantación de usos o servicios públicos.

Artículo 163. Procedimiento para la aplicación del régimen de ejecución sustitutoria en la construcción o edificación.

El procedimiento para la aplicación del régimen de ejecución sustitutoria en la construcción o edificación a una o más parcelas o solares deberá responder a las siguientes reglas:

- a) Podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona.
- b) Deberá darse audiencia, en todo caso, al propietario o los propietarios afectados.
- c) La solicitud que se formule deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:
 - 1.1 Localización dentro de área delimitada al efecto e identificación de todos y cada uno de los solares o parcelas a que se refiera y de sus propietarios.

- 2.1 Proyecto de obras de edificación a realizar o compromiso de presentarlo en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del 5 por 100 del coste calculado de las obras.
 - 3.1 Compromiso, en su caso, de ejecución simultánea de las obras de urbanización aún precisas de forma simultánea a las de edificación.
 - 4.1 Compromiso de cesión, condicionado al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto de obras de edificación presentado, a la persona que resulte adjudicataria en el concurso.
 - 5.1 Compromiso de cumplimiento de las cargas y los deberes legales urbanísticos aún pendientes y de abono al propietario sustituido del precio de la adjudicación, en defecto de acuerdo con dicho propietario.
 - 6.1 Compromiso de ejecutar las obras de edificación proyectadas en determinado plazo.
- d) El plazo máximo en el que el Alcalde u órgano en que delegue deberá resolver sobre la solicitud será de dos meses, transcurrido el cual podrá entenderse estimada la solicitud por acto presunto.
 - e) La resolución expresa deberá ser comunicada, mediante certificación administrativa, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca. En caso de resolución presunta por silencio positivo, la comunicación al Registro de la Propiedad podrá ser efectuada por el interesado, acreditando aquélla en cualquiera de las formas admitidas por la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y procedimiento administrativo común.
 - f) La resolución expresa o presunta implicará la convocatoria de concurso público dirigido a la adjudicación de la parcela o solar a persona que se comprometa a la edificación en plazo determinado conforme al proyecto presentado u otro alternativo.

Artículo 164. Concurso público para la sustitución del propietario a efectos de construcción o edificación.

1. El concurso público para la sustitución del propietario deberá anunciarse dentro del mes siguiente a la resolución de aplicación del régimen de ejecución sustitutoria.
2. Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que se hubiera producido el anuncio, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística sustituirá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia del interesado.
3. La Consejería competente en materia de ordenación urbanística dispondrá de un plazo de dos meses para la convocatoria del concurso. Transcurrido este plazo sin que el anuncio haya tenido lugar, quedará la resolución de aplicación del régimen de ejecución sustitutoria sin efecto alguno por ministerio de la Ley y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a declarar dicha situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

Artículo 165. Convocatoria del concurso.

1. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes y, como mínimo, las siguientes:
 - a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, cuyo importe será determinado por el valor de la parcela o el solar fijado en aplicación de las reglas de valoración establecidas por la legislación general, para el caso de no alcanzarse un acuerdo con el propietario o propietarios sobre dicho precio.
 - b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de simultánea urbanización.
 - c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.
 - d) Garantía definitiva del cumplimiento de los deberes resultantes de la adjudicación.
2. De haberse convocado el concurso a instancia del interesado, los restantes concursantes podrán no presentar proyecto de obras de edificación, siempre que asuman el presentado a efectos de la aplicación del régimen de ejecución sustitutoria. De resultar éstos adjudicatarios deberán abonar a la persona que presentó el proyecto los gastos habidos para su elaboración, sin cuyo requisito no será eficaz la adjudicación.

Artículo 166. Concurso y adjudicación.

1. Las ofertas de los participantes en el concurso podrán incluir la dirigida al propietario o

propietarios de acuerdo de pago en especie y, concretamente en locales, viviendas o metros cuadrados construidos en la construcción o edificación a ejecutar. Si se presentara alguna oferta en estos términos, no podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario o propietarios para que puedan manifestar su aceptación a alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o rechazarlas todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia o habiendo rechazado el propietario o propietarios todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso, con abono del precio en dinero.

2. En el caso de que el propietario o propietarios aceptaran alguna de las ofertas formuladas, deberán presentar, por sí mismos o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio urbanístico, suscrito con dicho concursante y protocolizado notarialmente, preparatorio de la resolución del concurso.

3. De presentarse convenio, el Alcalde o, en su caso, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística dictará, si procede, resolución aprobándolo, que implicará la adjudicación en favor del concursante firmante del convenio.

4. La aprobación administrativa del convenio producirá, para cada parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

- a) La adjudicación de la parcela o solar en proindiviso y en la proporción resultante del convenio al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios.
- b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.
- c) La atribución al adjudicatario del concurso, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el propietario o propietarios originarios a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de préstamos precisos para la financiación de las obras.

5. Salvo en el caso previsto en el número 2, la adjudicación del concurso se hará a favor de la oferta que, en conjunto, sea más ventajosa para el interés general, correspondiendo a la Administración convocante la diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación, que deberá ser aplicada al patrimonio público de suelo.

6. La certificación administrativa de la resolución del concurso, acompañada, en su caso, de la escritura pública del convenio aprobado administrativamente, servirá como título para la inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

7. En caso de quedar desierto el concurso, el Ayuntamiento podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso público o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primer concurso, de la parcela o solar con destino al patrimonio público de suelo.

8. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

Artículo 167. Incumplimiento del adjudicatario del concurso.

1. El incumplimiento de las condiciones de adjudicación de los concursos a que se refiere el artículo anterior dará lugar a la expropiación de la parcela o el solar o a nueva resolución de aplicación del régimen de ejecución sustitutoria.

2. El incumplimiento del adjudicatario, que supondrá siempre la pérdida de las garantías constituidas, deberá ser declarado en procedimiento en el que deberá oírse a los interesados.

CAPÍTULO IV Conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios

SECCIÓN 1.ª CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 168. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas

para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de construcciones y edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

3. Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso.

4. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio, en el que podrá disponerse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 169. Inspección periódica de edificios y construcciones.

1. Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

2. Los informes de las entidades de inspección técnica a que se refiere el número anterior deberán estar autorizados por técnico legalmente habilitado para ello.

3. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

- a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
- b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

4. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación de copia de los mismos en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del período decenal correspondiente.

 *Apartado modificado por el artículo 15 de la LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

5. Los Ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

6. Los informes técnicos a que se refiere este artículo podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras.

Artículo 170. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.

1. Los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico-artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones.

Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

Si la orden de ejecución afecta a bienes regulados en la legislación de patrimonio histórico-artístico, deberán ser autorizadas las obras por la Consejería competente en esta materia.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de las sanciones previstas en la presente Ley.
- c) Subsidiariamente, la Administración actuante podrá declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen previsto en los artículos 162 y siguientes de la presente Ley.
- d) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

SECCIÓN 2.ª RUINA LEGAL Y RUINA FÍSICA

Artículo 171. Situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

2. Corresponderá al Alcalde la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario o propietarios interesados y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

- a) Deberá incluir las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o el edificio.
- b) En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario o propietarios hayan sido diligentes en el mantenimiento y uso del inmueble.
- c) Corresponderá al propietario o propietarios en la obligación:
 - 1.1 De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o un edificio no catalogado, ni protegido, ni sujeto a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
 - 2.1 De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en el artículo 162 y siguientes de la presente Ley, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin.

Artículo 172. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o un edificio amenace ruina inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o el edificio y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente, a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

3. Todos los gastos en que incurra el Ayuntamiento por razón de las medidas adoptadas serán repercutibles en el propietario o propietarios, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

CAPÍTULO V

Instrumento de incidencia en el mercado inmobiliario

SECCIÓN 1.ª PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 173. Constitución y naturaleza.

1. La Comunidad de Madrid y los municipios deberán constituir, mantener y gestionar sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas y facilitar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística.

2. El patrimonio público de suelo tendrá carácter de patrimonio separado del restante patrimonio de la Administración titular, quedando vinculado a sus fines específicos. A los efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, los bienes integrantes del patrimonio público de suelo se considerarán como bienes patrimoniales.

Artículo 174. Bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Integran el patrimonio público de suelo:
 - a) Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente, a los que el planeamiento urbanístico, o por acto expreso de la Administración, le asigne tal destino.
 - b) Los terrenos, construcciones y edificaciones no afectos a un uso o servicio público adquiridos al ejecutar el planeamiento, incluidos los adquiridos mediante convenios urbanísticos.
 - c) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los municipios en el aprovechamiento urbanístico de los sectores o unidades de ejecución.
 - d) Los derechos correspondientes sobre los terrenos a obtener por cesión en la equidistribución reparcelatoria de beneficios y cargas con destino a dotaciones para redes locales y supramunicipales en cualquier clase de suelo, en virtud del valor económico de la diferencia entre las edificabilidades objetivas y las normales establecidas por el planeamiento urbanístico.
 - e) Los terrenos, construcciones y edificaciones adquiridos por la Administración titular, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo.
 - f) Los terrenos, las construcciones y las edificaciones que los municipios y la Comunidad de Madrid se cedan entre sí con carácter gratuito, para su incorporación al patrimonio de suelo de la Administración cesionaria y su aplicación, en su caso, a una finalidad específica.
 - g) Las cesiones que se obtengan en especie o en metálico para infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, distintas de las derivadas del cumplimiento de deberes u obligaciones, legales o voluntarios, asumidas en convenios o concursos públicos celebrados en aplicación de la ordenación urbanística.
 - h) Los terrenos que reciban los Ayuntamientos como consecuencia del pago del canon que prevé esta Ley respecto de los proyectos de actuación especial.
 - i) Los demás bienes inmuebles que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.
 - j) Los demás ingresos que legalmente deban incorporarse al patrimonio público de suelo.
2. Son fondos adscritos al patrimonio público de suelo:
 - a) Los ingresos obtenidos en la gestión y disposición del patrimonio público de suelo.

- b) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.
- c) Los beneficios de sociedades públicas o mixtas, cuando la aportación de capital público consista en bienes integrantes del patrimonio público de suelo.
- d) Las transferencias presupuestarias que tengan como finalidad específica la adquisición de bienes para el patrimonio público de suelo.
- e) Los ingresos que perciban los Ayuntamientos como consecuencia del pago del canon que prevé esta Ley respecto de los proyectos de actuación especial.

Artículo 175. Reserva de terrenos.

1. Los instrumentos de la ordenación del territorio y los Planes Generales y Sectoriales podrán establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos, construidos o no, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 comporta:

- a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de dos años, prorrogable una sola vez por otros dos años mediante declaración expresa fundada en causa justificada.
- b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley en favor de la Administración correspondiente.

3. Las reservas de terrenos a que se refiere el número 1 podrán ser comunes para los patrimonios públicos de suelo de la Comunidad de Madrid y de los municipios, siempre que exista un convenio de cooperación entre aquélla y éstos sobre la gestión de la o las correspondientes reservas y los programas o las actuaciones conjuntas a los que deban aplicarse los terrenos, las construcciones y las edificaciones adquiridos.

4. La Comunidad de Madrid deberá destinar anualmente a la adquisición de patrimonio regional de suelo una cantidad no inferior al 0,5 por 100 del capítulo de ingresos. Se tendrán en cuenta para alcanzar dicho porcentaje las adquisiciones que a tal efecto realicen los organismos autónomos y empresas dependientes de la Comunidad de Madrid y los consorcios urbanísticos en los que ésta participe.

Artículo 176. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:

- a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.
- b) Conservación o mejora del medio ambiente, o la protección del patrimonio histórico-artístico.
- c) Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- d) Actuaciones declaradas de interés social.
- e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:
 - 1.1 Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.
 - 2.1 Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas.
 - 3.1 Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares.

Artículo 177. Gestión de los patrimonios públicos de suelo.

1. Las Administraciones públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un Registro de Explotación de éstos.

2. En el Registro de Explotación deberá hacerse constar en todo caso:

- a) Los bienes integrantes del correspondiente patrimonio público de suelo.

- b) Los depósitos e ingresos en metálico.
- c) Las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes.
- d) El destino final de los bienes.

3. A la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales se deberá acompañar un informe de gestión de la explotación del patrimonio público de suelo, que será objeto de control en los mismos términos que aquélla.

Artículo 178. Disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbano y urbanizable pueden ser:

- a) Enajenados mediante concurso por el procedimiento abierto o restringido, en la forma prevista en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser el único criterio determinante de la adjudicación, ni éste podrá ser inferior al valor que corresponda al bien conforme a la legislación general aplicable.
- b) Cedidos, por precio fijado en convenio interadministrativo suscrito al efecto, a cualquier Administración pública o entidades de ellas dependientes o a ellas adscritas para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental.

○ *Párrafo modificado por el artículo 15 de la LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

- c) Adjudicados, por el precio fijado al efecto, o, en su caso, cedidos gratuitamente, en uno y otro caso por concurso, a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro para la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de fines de interés social.
- d) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquier Administración Pública o entidad de ella dependiente o adscrita, para la ejecución de dotaciones públicas o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.
- e) Permutados por terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

2. Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a) del número anterior, o los concursos previstos en la letra c) queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

SECCIÓN 2.ª DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 179. Derecho de superficie.

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

Artículo 180. Plazo.

El plazo del derecho de superficie concedido por las Administraciones, no podrá exceder de 75 años.

Artículo 181. Beneficios.

La concesión del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

SECCIÓN 3.ª DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 182. Bienes sujetos a derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos.

- 1. Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, retracto:
 - a) En favor de la Comunidad de Madrid y de los municipios, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos, construcciones o edificaciones, así como la constitución y transmisión

igualmente onerosas de derechos reales sobre los mismos, que se realicen:

- 1.1 En las reservas de terrenos para el patrimonio público de suelo delimitadas por los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico.
 - 2.1 En ámbitos o terrenos sujetos por el planeamiento urbanístico a actuaciones de rehabilitación del patrimonio arquitectónico con finalidad residencial.
 - 3.1 En Espacios Naturales Protegidos.
 - 4.1 En las zonas de suelo no urbanizable de protección o urbanizable no sectorizado que se delimiten a tal fin por los instrumentos de la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico o, en su defecto, por acuerdo municipal o resolución de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, previa información pública por plazo de veinte días.
 - 5.1 En los demás casos previstos por la legislación sectorial.
- b) En favor de la Comunidad de Madrid, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos, construcciones o edificaciones, así como la constitución y transmisión igualmente onerosas, de derechos reales sobre los mismos, que se realicen en los terrenos y edificaciones que, por su calificación urbanística, deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- A estos efectos la delimitación de los suelos sometidos a derecho de tanteo y retracto se llevará a cabo por los instrumentos de la ordenación del territorio, por el planeamiento urbanístico, o por Resolución de la Consejería competente por razón de la materia, previa información pública por plazo de 20 días.

2. Los derechos de tanteo y retracto a que se refiere la letra a) del número anterior podrán ser ejercidos indistintamente por cualquiera de dichas Administraciones, ordenándose tal ejercicio por la regla de la prioridad temporal.

3. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años, a contar desde la aprobación de la correspondiente delimitación. En los espacios naturales protegidos tendrán, no obstante, vigencia indefinida, en tanto subsista la declaración de aquéllos.

4. Su ejercicio se rige por esta Ley y sus normas de desarrollo y, en todo lo no previsto en ellas, por la legislación general de pertinente aplicación.

Artículo 183. Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

1. En la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y en los municipios de más de 15.000 habitantes, así como todos aquellos que lo acuerden, funcionará un registro, organizado por reservas o zonas, de los actos jurídicos de que sean objeto los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

2. El registro establecido en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística actuará como registro municipal respecto de aquellos municipios que no tengan constituido registro propio.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los municipios que deban o decidan crear su propio Registro, así como las Consejerías que delimiten suelos sometidos a estos derechos, deberán comunicar a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, los actos de delimitación de los bienes, la creación de los Registros, cuando proceda, así como los datos, que se actualizarán cada seis meses.

3. El registro administrativo de actos sujetos a los derechos de tanteo y retracto por razón urbanística deberá, de oficio y para la debida efectividad de estos derechos, comunicar su contenido y sus actualizaciones periódicas al Colegio Notarial de Madrid y a los Registros de la Propiedad y, en su caso, Mercantil existentes en la Comunidad de Madrid.

Artículo 184. Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan realizar actos jurídicos sujetos a estos derechos, deberán notificar su propósito de llevarlos a cabo al registro administrativo de la Administración titular de los mismos, en debida forma. Igualmente, deberá notificarse la realización de dichos actos una vez producidos.

La notificación a los Ayuntamientos que carezcan de registro propio se practicará en el de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo comunicará al Ayuntamiento correspondiente, en el plazo máximo de quince días hábiles desde su entrada en el registro.

○ *Apartado 1 modificado por la disposición adicional tercera de la LEY 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.*

2. La transmisión onerosa de más del 50 por 100 de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del 60 por 100 por terrenos, construcciones o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto tiene la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en esta Sección.

3. Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercitarse respectivamente en el plazo de tres meses desde la notificación a que se refiere el número 1. El derecho de retracto podrá ejercitarse siempre que no se hubiese efectuado la notificación a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, se omitiera en ella alguno de los requisitos exigidos por la legislación aplicable o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En el supuesto de no practicarse las notificaciones a que se refiere el presente artículo, el derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de tres meses desde que la correspondiente Administración tuviera conocimiento fehaciente de la realización del acto jurídico sujeto.

○ *Apartado 3 adicionado por la disposición adicional tercera de la LEY 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.*

Artículo 185. Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

1. Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición, sin que la Administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2. Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada en favor de aquélla.

3. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen. En el caso de pago mediante entrega de terrenos no regirá el plazo de tres meses establecido en el número 1, sino el que fijen de mutuo acuerdo las partes.

Artículo 186. Tanteo y retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta.

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

Artículo 187. Destino de los bienes adquiridos.

1. La Administración pública que haya adquirido como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo o el de retracto estará obligada a incorporar el bien al correspondiente patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a la causa que motivó la sujeción a dichos derechos.

2. El cumplimiento de la obligación durante, al menos, los 8 años siguientes al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, impedirá al transmitente a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de la Administración.

SECCIÓN 4.ª INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD DE PRECIOS DEL SUELO

Artículo 188. Obligación de comunicación de precios de construcción, venta y arrendamiento.

Los profesionales y las empresas, individuales y societarias, que se dediquen habitualmente en el territorio de la Comunidad de Madrid a la promoción, construcción, administración o venta, arrendamiento o comercialización, incluso a título de intermediación o en cualquier otra forma, de suelo, urbanizado o no, y de construcciones o edificaciones, cualquiera que sea su uso, estarán obligados a formular

trimestralmente al registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística previsto en el artículo 183 una declaración, por zonas y tipos de usos, de los precios medios de las operaciones de compraventa o arrendamiento efectuadas en el trimestre correspondiente y de los de venta o arrendamiento que mantengan en oferta.

Artículo 189. Observatorio de precios inmobiliarios.

1. En el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística contemplado en el artículo 183 de la presente Ley funcionará un observatorio de precios de suelo, que sistematizará y mantendrá actualizados los datos que obtenga por información propia y, en todo caso, los que resulten tanto de los justiprecios acordados por el Jurado Territorial de expropiación forzosa como de las notificaciones por razón del juego de los derechos de tanteo y retracto en favor de las Administraciones públicas regulados en la sección precedente y de las comunicaciones practicadas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Los datos incorporados al observatorio de precios de suelo excluirán todas las referencias que permitan la identificación de informaciones subjetivas o que se refieran a circunstancias específicas de las operaciones de las que resulten. Serán en todo caso públicos, debiéndose utilizar los medios técnicos, incluso informáticos y telemáticos, que permitan una mayor difusión y un más fácil acceso por todos los ciudadanos.

TÍTULO V Disciplina urbanística

CAPÍTULO PRIMERO Inspección urbanística

Artículo 190. Funciones de inspección.

1. La inspección urbanística es una potestad de ejercicio inexcusable, dirigida a comprobar que los actos privados o públicos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo, así como cualesquiera otras actividades que supongan utilización de éste, se ajustan a la legalidad aplicable y, en particular, a lo dispuesto en la presente Ley y, en su virtud, al planeamiento urbanístico.

2. Las tareas de vigilancia y comprobación preventivas y, sobre la base de los datos obtenidos, de información, asesoramiento y corrección cooperativa son, en la inspección urbanística, preferentes respecto de las referidas a la sanción de conductas.

3. En especial, la inspección:

- a) Vela por el cumplimiento de la ordenación urbanística y, en general, de las normas protectoras del medio ambiente, informando sobre el contenido de aquella y éstas a las personas que deban cumplirlas y asesorándoles para el más correcto desarrollo de sus actos y actividades.
- b) Vigila, investiga y controla la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución regulada en la presente Ley, tanto en la realización material de obras, como en el desarrollo de actividades o usos.
- c) Denuncia cuantas anomalías observe en la ejecución o aplicación de los instrumentos para la ordenación urbanística.
- d) Informa a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística y, en general, de las normas de protección ambiental.
- e) Colabora con las Administraciones competentes y auxilia al Ministerio Fiscal y los Tribunales de Justicia en materia de ordenación urbanística y de protección ambiental.
- f) Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

4. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo a la normativa de ordenación urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Las Administraciones, así como los particulares, estarán obligados a prestarles la colaboración que precisen.

5. Los inspectores ejercerán siempre sus funciones provistos de un documento oficial que acredite

su condición.

Artículo 191. Servicios de inspección.

1. La Comunidad de Madrid y los municipios tienen plena competencia, en materia de inspección urbanística, debiendo cooperar y, en su caso, coordinarse para el desarrollo de las tareas de inspección.

2. Los servicios de inspección urbanística de la Comunidad de Madrid están adscritos a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

3. Todos los Ayuntamientos deberán contar con al menos una unidad administrativa dedicada exclusivamente al ejercicio de funciones inspectoras. Cuando no tengan capacidad para contar con una propia deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante cualesquiera de las fórmulas de cooperación con la Consejería competente en materia de ordenación urbanística previstas en la presente Ley.

Artículo 192. Visitas y actas de inspección.

1. Concedida licencia urbanística, las obras que se realicen a su amparo o iniciadas éstas, deberán ser visitadas a efectos de su inspección al menos dos veces: una con motivo del inicio o acta de replanteo de las obras y otra con ocasión de la terminación de éstas. Cuando de las actuaciones de inspección se desprendan indicios de la comisión de una posible infracción urbanística o, incluso, de un posible ilícito penal, deberá efectuarse propuesta de adopción de cuantas medidas se consideren pertinentes, con remisión, en su caso, de copia del acta levantada al Ministerio Fiscal y, como mínimo, la incoación del procedimiento sancionador.

2. De cada visita de inspección se levantará acta, en la que deberá dejarse constancia suficiente de los datos identificativos de todas las personas intervinientes y de la calidad en la que respectivamente lo hagan y de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación que se practique. El acta tendrá la consideración de documento público administrativo.

El acta deberá ser firmada por el inspector o los inspectores actuantes y por la persona que esté, en el momento de realizarse la inspección, a cargo de la obra o actividad objeto de ésta. Si dicha persona se negara a suscribirla, se hará constar tal circunstancia. En todo caso, se le hará entrega de copia del acta y, caso de no encontrarse presente o de negarse a recibirla, se remitirá por medio que permita dejar constancia de su recepción, al promotor, al constructor y al director o directores de la obra o actividad o, de ser éstos desconocidos, al propietario del bien inmueble en el que tenga lugar la obra o actividad objeto de inspección.

3. En su caso, el inspector o inspectores actuantes deberán advertir a las personas mencionadas en el párrafo segundo del número anterior y, en su defecto, a cualquiera otra presente que esté relacionada con la obra o actividad objeto de inspección que el desarrollo de una u otra sin la cobertura de los pertinentes títulos administrativos pudiera constituir presuntamente una infracción urbanística o, en su caso, un ilícito penal, dejando constancia de dicha advertencia en el acta.

4. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad, que sólo cede cuando en el procedimiento que se instruya como consecuencia de las mismas se pruebe su inexactitud o falta de certeza, o se aporten pruebas de mayor convencimiento que la contradigan.

5. Asimismo, la inspección urbanística llevará a cabo todas aquellas visitas que fueran precisas para velar e informar sobre la correcta aplicación de las normas y el planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO II Protección de la legalidad urbanística

SECCIÓN 1.0 MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN

SUBSECCIÓN 1.0 Medidas sobre obras, construcciones y usos en ejecución

○ *Título de Subsección modificado por el artículo 15 de la LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

Artículo 193. Medida cautelar de suspensión de actos de edificación o uso del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución.

1. Cuando un acto de construcción, edificación o uso del suelo sujetos a intervención municipal se realizase sin licencia u orden de ejecución conforme a esta Ley o sin ajustarse a las condiciones señaladas en una u otra, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata del acto, practicando simultáneamente comunicación de esta medida a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y al interesado.

2. La Consejería competente en materia de ordenación urbanística, desde que tenga conocimiento de la realización de obras o usos del suelo sin licencia u orden de ejecución se dirigirá al Alcalde requiriendo la adopción de la medida prevista en el número anterior. Si transcurridos diez días desde la recepción de este requerimiento el Alcalde no comunicara haber adoptado la medida de suspensión, ésta se acordará directamente por el Consejero competente en materia de ordenación urbanística, sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización conforme al artículo siguiente.

3. Cuando por razón de las circunstancias así proceda y, en todo caso, de no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, el Alcalde o, en su caso, el Consejero competente en materia de ordenación urbanística deberá disponer, como medidas provisionales complementarias, el precinto de las obras o del local y la retirada de la maquinaria y los materiales que estuvieran empleándose en las obras a que se refiere el número anterior para su depósito en el lugar que todos los Ayuntamientos deberán habilitar al efecto. Los gastos que origine la retirada y el depósito deberán ser satisfechos solidariamente por el promotor, constructor y propietario.

O *Apartado modificado por el artículo 15 de la LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

4. El incumplimiento de la orden de suspensión podrá dar lugar, mientras persista, a la imposición de multas coercitivas por períodos de diez días y cuantía, en cada ocasión, de 150 euros o del 5 por 100 del valor de las obras, si éste fuese superior. Del incumplimiento se dará cuenta en todo caso al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que proceda.

Artículo 194. Legalización de actos de edificación o uso del suelo en curso de ejecución.

1. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión regulada en los números 1 y 2 del artículo anterior, el interesado deberá solicitar la legalización o, en su caso, ajustar las obras o los usos a la licencia u orden de ejecución.

O *Apartado modificado por el artículo 15 de la LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

2. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiere presentado la solicitud de legalización o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, la Comisión de Gobierno o, en los municipios en que ésta no exista, el Ayuntamiento Pleno acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la legalización fuera denegada por ser la autorización de las obras o los usos contraria a las prescripciones del planeamiento urbanístico o de las Ordenanzas aplicables. El acuerdo municipal deberá ser notificado a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

3. Cuando el acto en curso de ejecución sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones del existente consistiera en la demolición de una construcción o edificio, la Comisión de Gobierno o, en los municipios en que ésta no exista, el Ayuntamiento Pleno ordenará, si así procede, la reconstrucción de lo indebidamente demolido. El acuerdo municipal deberá ser notificado a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

4. Si se tratara de un edificio o una construcción de valor histórico-artístico o incluido en Catálogos de Planes de Ordenación Urbanística, se ordenará el cese definitivo del acto, con adopción de las medidas de seguridad procedentes a costa del interesado. La reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación.

5. En todo caso, los costes de la reconstrucción quedarán sujetos al régimen señalado en el número 2 anterior para el supuesto de demolición.

6. De no procederse a la ejecución de los acuerdos municipales a que se refieren los números 2 y 3 dentro de los dos meses siguientes a su adopción, el Consejero, previo requerimiento al Alcalde para que se proceda a la ejecución en plazo determinado, podrá proceder a disponer la demolición a costa del interesado y en los términos de este artículo.

7. El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento regulado en este artículo será de diez meses.

SUBSECCIÓN 2.0 Medidas sobre obras, construcciones y usos terminados

Artículo 195. Actos de edificación o uso del suelo ya finalizados, sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas.

1. Siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, el Alcalde requerirá al promotor y al propietario de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la legalización o ajusten las obras a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, practicando simultáneamente comunicación de esta medida a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y al interesado.

2. La Consejería competente en materia de ordenación urbanística, desde que tenga conocimiento de obras realizadas sin licencia u orden de ejecución podrá dirigirse al Alcalde a los efectos de la adopción de la medida prevista en el número anterior. Si transcurridos diez días desde la recepción de este requerimiento el Alcalde no comunicara haber adoptado la medida pertinente, ésta se acordará directamente por el Consejero competente en materia de ordenación urbanística, sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización.

3. Si el interesado no solicitara la legalización en el plazo de dos meses, o si ésta fuese denegada por ser la autorización de las obras contraria a las prescripciones del Plan de Ordenación Urbanística o de las Ordenanzas aplicables, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 1 y 2, así como, en su caso, en el número 6 del artículo anterior.

4. El plazo máximo de notificación de la resolución del procedimiento regulado en este artículo será de diez meses.

Artículo 196. Finalización de las obras.

A los efectos de la presente Ley se presume que unas obras realizadas sin título habilitante están totalmente terminadas a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o el uso previstos, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

SECCIÓN 2.0 MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS CON LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN

SUBSECCIÓN 1.0 Suspensión de las licencias u órdenes de ejecución

Artículo 197. Suspensión de las licencias u órdenes de ejecución.

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización o el cese inmediato de los actos de edificación o usos del suelo iniciados o desarrollados a su amparo, cuando el contenido de aquellos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

La Consejería competente en materia de ordenación urbanística, desde que tenga conocimiento del supuesto previsto en el párrafo anterior, podrá requerir al Alcalde para la adopción de la medida de suspensión en los términos establecidos en la legislación de régimen local.

2. El Alcalde procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión en el plazo de 10 días al órgano competente del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en los términos y a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

3. Las actuaciones a que se refiere este artículo se entenderán sin perjuicio de las de carácter sancionador.

4. Las medidas a que se refieren los números 1 y 2 de este artículo, podrán acordarse mientras las obras o usos del suelo estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

Artículo 198. Restablecimiento de la legalidad urbanística.

1. Si el Tribunal de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, al dictar sentencia anulase la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal que suspendió sus efectos ordenará la incoación de expediente sancionador al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables y adoptar las demás medidas previstas en la presente Ley.

2. Hasta tanto el Tribunal no dicte sentencia, continuará, en su caso, la paralización de las obras que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase la licencia u orden de ejecución.

3. Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido.

SUBSECCIÓN 2.0 Revisión de licencias u órdenes de ejecución

Artículo 199. Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1. Si las obras estuvieran terminadas, las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones graves o muy graves definidas en la presente Ley deberán ser revisadas por el órgano municipal correspondiente en los términos y condiciones y por los procedimientos previstos al efecto en la legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Los procedimientos de revisión a que se refiere el número anterior serán independientes a todos los efectos de los de carácter sancionador.

SECCIÓN 3.0 MEDIDAS SOBRE OBRAS, CONSTRUCCIONES Y USOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 200. Actos de edificación y uso del suelo en zonas verdes y espacios libres.

1. Los actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución en terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como zona verde o espacio libre quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en este Capítulo sin que sea de aplicación limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística.

2. Son nulas de pleno derecho, a los efectos de lo dispuesto en el número 1 del artículo 199 las licencias que legitimen y las órdenes de ejecución que impongan actos o usos que constituyan, de acuerdo con la presente Ley, infracciones urbanísticas muy graves y, en todo caso, las que afecten a zonas verdes y espacios libres.

CAPÍTULO III Infracciones urbanísticas y su sanción

SECCIÓN 1. RÉGIMEN GENERAL

Artículo 205. Personas responsables.

1. Serán responsables de las infracciones a todos los efectos:
 - a) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad o contraviniendo sus condiciones:
 - 1.1 Los técnicos facultativos autores de los proyectos o documentos técnicos, si las obras proyectadas fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico.

○ *Apartado 1º modificado por el artículo 15 de la LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

- 2.1 Los promotores y constructores de las obras o instalaciones y los titulares, directores o explotadores de los establecimientos, las actividades o los usos, así como los técnicos directores de las obras y de su ejecución y los directores de las instalaciones.

- b) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados o desarrollados al amparo de actos administrativos ilegales:
- 1.1 Las personas enumeradas en los dos apartados de la letra anterior.
 - 2.1 El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las aprobaciones, autorizaciones o licencias sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas aprobaciones, autorizaciones o licencias en idénticas condiciones y el Secretario del Ayuntamiento que no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como el o los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente con conocimiento de la vulneración del orden jurídico.

2. A los efectos de la responsabilidad por la comisión de infracciones, se considerará también como promotor al propietario del suelo en el cual se cometa o se ha cometido la infracción cuando haya tenido conocimiento de las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos infractores. Salvo prueba en contrario, se presumirá ese conocimiento cuando por cualquier acto haya cedido el uso del suelo, para los expresados fines, al responsable directo o material de la infracción.

3. Las personas jurídicas serán responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

SECCIÓN 2. RÉGIMEN ESPECÍFICO

SUBSECCIÓN 2.0 En materia de uso del suelo y edificación

Artículo 217. Obras de urbanización o edificación en contra del uso del suelo.

1. Quienes realicen obras de urbanización, construcción, edificación o instalación en contra del uso que corresponda al suelo en el que se ejecuten, serán sancionados con multa del 15 al 25 por 100 del valor de la obra proyectada, calculado por los correspondientes servicios técnicos de la Administración que instruya el expediente.

2. La sanción se impondrá en su grado máximo cuando la actuación se refiere a suelo destinado a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión o equipamiento comunitario.

Artículo 218. Actividades que impiden o perturban el uso público.

1. Quienes realicen, en terrenos destinados por el planeamiento a uso público de interés general o común, actos, actividades o instalaciones que impidan o perturben gravemente dicho uso, serán sancionados:

- a) Con multa del 15 al 25 por 100 del valor del suelo afectado, cuando el hecho que impida el uso o produzca la perturbación origine una situación permanente.
- b) Con multa del 5 al 10 por 100 de dicho valor, cuando se realicen con carácter meramente ocasional, o las instalaciones o actividades puedan ser objeto de legalización por el órgano administrativo competente.

2. Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre 600 y 30.000 euros, graduándose en función de la mayor o menor trascendencia que la perturbación ocasione al uso público.

Artículo 219. Alteración o defraudación objetiva del uso.

Serán sancionados con multa del 10 al 15 por 100 del valor del edificio, planta, local o dependencia, calculado conforme a la legislación vigente en cada caso, quienes:

- a) Alteren el uso a que estuvieran destinados por el planeamiento urbanístico.

- b) Defrauden por cualquier procedimiento, incluido el precio de venta, el régimen de protección a que estuvieran sujetos los destinados a vivienda.

Artículo 220. Exceso sobre la edificabilidad.

Se sancionará con multa del 15 al 25 por 100 de su valor el exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el planeamiento.

Artículo 221. Obras en edificios fuera de ordenación.

Se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 del valor de lo realizado, la ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación, exceptuado las que sean parcialmente compatibles, de conformidad con el artículo 64.b) de la presente Ley.

 *Artículo modificado por el artículo 15 de la LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

Artículo 222. Edificación en parcela inferior a la mínima edificable.

Los que construyeran o edificaren en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable, serán sancionados con multa del 15 al 25 por 100 del valor de la obra proyectada, graduando la multa en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el Plan de Ordenación Urbanística.

Artículo 223. Incumplimiento de las reglas de distancia.

El incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos, se sancionarán con multa del 15 al 25 por 100 del importe de la obra que se sitúa fuera de los límites a los que deba ajustarse.

Artículo 224. Obras en edificios catalogados.

1. Quienes derriben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, incluidos en Catálogos serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido.

2. Se sancionará con multa del 75 al 100 por 100 del valor de la obra proyectada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

Artículo 225. Infracción de normas higiénico-sanitarias y estéticas.

Serán sancionados con multa del 15 al 25 por 100 del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, quienes infringieren las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. En la misma sanción incurrirán quienes vulneren otras determinaciones de las Ordenanzas municipales o del proyecto de urbanización cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio o la salud de los usuarios.

Artículo 226. Tala y derribo de árboles.

1. Se sancionará con multa de 600 a 30.000 euros las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial y se realicen sin la preceptiva licencia.

2. La cuantía de la multa se establecerá en cada caso, en función del grado de irreversibilidad del deterioro causado del valor intrínseco de la especie, del número de elementos dañados y de la antigüedad de los mismos.

Artículo 227. Carteles y otros soportes de publicidad.

Se sancionará con multa de 600 a 30.000 euros la colocación de carteles de publicidad sin licencia, que se graduará en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno.

Artículo 228. Instalación de casas prefabricadas o similares.

Se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 de su valor, la instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, sin licencia.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Homologación de entidades de inspección técnica.

1. La homologación y el registro de las entidades de inspección técnica a que se refiere esta Ley corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

2. Podrán ser homologadas como entidades de inspección técnica:

- a) Los profesionales titulados, inscritos como ejercientes en el correspondiente Colegio Profesional, individualmente o asociados en las formas que autoricen las normas profesionales de este último, para actuar en el ámbito de competencias profesionales que les confiera legalmente el título que ostenten.
- b) Toda clase de personas jurídicas legalmente constituidas que no dependan, ni estén vinculadas a entidades o empresas de la construcción o de la promoción inmobiliaria y entre cuyos fines o en cuyo objeto no figuren la promoción inmobiliaria, la construcción, la administración de inmuebles o la intermediación en el sector inmobiliario.

○ *Párrafo modificado por el artículo 15 de la LEY 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

3. La homologación requerirá acreditar:

- a) Cuando se trate de profesionales:
 - 1.1 Una colegiación como ejerciente por más de cinco años consecutivos como mínimo.
 - 2.1 No estar suspendido o tener prohibido el ejercicio profesional en virtud de resolución administrativa firme o Sentencia ejecutiva.
 - 3.1 Contar con una experiencia profesional efectiva plasmada en trabajos relativos a proyectos o dirección de obras o de informe o dictamen técnicos sobre construcciones, edificaciones o instalaciones.
 - 4.1 Tener suscrita póliza de cobertura de los riesgos por responsabilidad profesional en los términos que se precisen reglamentariamente.
- b) Cuando se trate de entidades:
 - 1.1 Contar con al menos dos profesionales titulados legalmente habilitados para proyectar y dirigir por cada uno de los tipos legales de obras, construcciones y edificaciones respecto de las cuales pretenda ejercer su actividad, los cuales deberán reunir las condiciones establecidas en la letra a) anterior.
 - 2.1 Tener suscrita y en vigor póliza de cobertura de los riesgos por responsabilidad profesional en los términos que se determinen reglamentariamente.

4. La homologación sólo podrá denegarse por razones de legalidad, debiendo resolverse sobre ella dentro del mes siguiente a la presentación de la correspondiente solicitud, que deberá determinar con toda precisión la actividad de inspección técnica para la que se interesa la homologación. Transcurrido aquel plazo sin notificación de resolución expresa podrá entenderse desestimada la solicitud.

La homologación comportará la inscripción en el registro de entidades de inspección técnica que deberá llevar la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

5. La pérdida sobrevenida de cualesquiera de los requisitos exigidos en esta Disposición así como el incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones previstas en el artículo 169 determinará la pérdida de la homologación, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio, que podrá ser acordado de oficio por la Administración o a instancia de parte, practicándose la oportuna anotación en el Registro.