



Artículo 2.7. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

2.7.1. Contenido.

El Proyecto de edificación, según se entiende en el art. 2 de la Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, es un conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de la obra.

El Proyecto tiene que justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. El documento deberá estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional Competente.

2.7.2. Agentes de Edificación.

Son Agentes de la edificación todas las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en el Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, publicada en el B.O.E., el 6 de noviembre de 1.999 y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origine su intervención.

Artículo 2.8. FORMATO DE LA DOCUMENTACIÓN Y NÚMERO DE EJEMPLARES.

Toda la documentación expresada en los anteriores apartados se presentará en el Registro Municipal o Registro Único ajustándose en cuanto dimensiones, a la norma UNE A-4, siendo por lo tanto el tamaño de documentos de los expedientes plegados de 210 x 297mm.

Toda la documentación se presentará por triplicado. Contra dicha presentación, a petición del interesado, el Ayuntamiento extenderá el oportuno recibí, haciendo constar en él la fecha de entrada en el Registro. La Administración informará a los interesados del plazo máximo de resolución, procedimiento y de los efectos que pueden producir el silencio administrativo (art. 42, L. 30/92 modificada por Ley 4/99 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3.1. INTERVENCIÓN DE LOS PARTICULARES EN LA GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN.

Dice el art. 56 de la Ley 9/2001 que el planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones Públicas y por los particulares, salvo los P.G. que sólo podrán serlo por las Administraciones Públicas.

La posibilidad de colaboración privada se centrará en los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que son: S, PP, PE, ED y Proyectos de Urbanización sean o no propietarios del suelo (promotor urbanizador).

La elaboración de los indicados instrumentos urbanísticos de desarrollo por particulares, tendrán las prescripciones técnicas exigidas en la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y Reglamentos que lo desarrollen y supletoriamente TR 1976, Ley 6/98 sobre Suelo y Valoración y Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina.



Artículo 3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.

El P.G. concreta del régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, sin perjuicio del necesario desarrollo, en su caso en P.P., P.E., E.D., dentro del marco de lo dispuesto en la L.S.

Artículo 3.3. DEBERES URBANÍSTICOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.

3.3.1. Régimen del Suelo No Urbanizable de protección.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección no podrán destinarse a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Las construcciones e instalaciones autorizadas en esta clase de suelo serán las establecidas en el capítulo 10 de las Normas Urbanísticas y en el art. 28, L. 9/2000, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.3.2. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El contenido de los derechos de la propiedad en el Suelo Urbanizable no Sectorizado comprende, además de los generales y los atribuidos en el Suelo no Urbanizable de protección el de promover la sectorización de sus terrenos, ejecutar las obras, construcciones y edificaciones e implantar usos y actividades autorizables en esta categoría de suelo, conforme a la Ley 9/2001 (art. 22 L. 9/2001).

3.3.3. Regímenes de los Suelos Urbanos y Urbanizables.

Derechos y Deberes en Suelo Urbano Consolidado (contenido urbanístico del derecho de la propiedad, art. 17):

- Realizar las obras ordinarias accesorias para que la finca adquiera la condición de solar, previa o simultáneamente a la edificación.
- Edificar en los plazos establecidos por el plan.
- Destinar la edificación a un uso legitimado por la ordenación.
- Conservar y rehabilitar la edificación. Ésta ha de tener las condiciones mínimas para autorizar su ocupación.

Régimen del Suelo Urbano Consolidado (art. 19).

- Los terrenos están vinculados a usos previstos por el Plan y a la construcción, así como a la ejecución y la financiación de las obras de urbanización para ser solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de la superficie de viales y de las infraestructuras pendientes a todo lo largo del perímetro de la parcela, y al pago de la cuota de urbanización correspondiente, en otro caso.
- La realización de la edificación requerirá, con carácter previo, la cesión de terreno para viales e infraestructuras y la prestación de garantía suficiente para la realización de las obras pendientes.
- Podrá autorizarse la edificación, para materializar el aprovechamiento permitido, aún cuando no sea solar, siempre que el propietario:
 - a) Asuma los compromisos de:
 - Realizar de forma simultánea la urbanización pendiente y la edificación y formalizar la cesión de vial pendiente; y
 - de no utilizar la edificación hasta la terminación de las



- obras, la cesión y el funcionamiento de los servicios urbanos.
- b) Consignar la no ocupación en los negocios que celebre con terceros.
 - c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización

Derechos y Deberes y Régimen Urbanístico del Suelo en Suelo Urbano No Consolidado (contenido del derecho. de propiedad; cumplidos deberes: SUC, art. 18: Igual derechos/deberes que los de Suelos Urbanizables del art.21).

Si va a actuar:

- Instalar la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- Instalar la delimitación UE y sistema de actuación.
- Llevar a cabo la actividad de ejecución o participar en ella, con equidistribución, salvo sistema público de ejecución.
- Realojar a los ocupantes.

Deberes específicos de los propietarios en el proceso de ejecución:

- Abstenerse de actuación en contra del sistema.
- Ceder el suelo reservado para redes públicas.
- Ceder al Municipio en solares (bienes de valor equivalente), las superficies para la materialización del 10% del producto del coeficiente de edificabilidad de AA (ceAH) o UE por su superficie.
- Costear (y ejecutar) las obras de urbanización y de conexión con las redes generales y supramunicipales, así como su refuerzo, mejora o ampliación.

Régimen del Suelo Urbano no Consolidado (art. 20 igual que el de Suelos Urbanizables), del art. 23)

Actuaciones que se pueden realizar sin ordenación pormenorizada:

- Obras de redes públicas del PG y otras Administraciones.
- Usos y construcciones autorizables en Suelo urbanizable no sectorizado con autorización provisional.
- Obras de mantenimiento y conservación.

La Ordenación pormenorizada determina:

- La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la UE.
- La afectación al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad y, en su caso, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios (+ 47.3 RG, 154.2 LS92).
- La afección al cumplimiento de la cesión (urbanizada) al Municipio correspondiente al 10% del producto del coeficiente de edificabilidad del AA (ceAH) o UE por su superficie (en Subles es aur).
- El derecho de los propietarios a la adjudicación de parcelas de la ejecución en proporción al valor (en Subles, superficie) del terreno aportado, salvo que no participen.
- La afectación legal de las cesiones a los destinos previstos por esta ley y el planeamiento urbanístico.

3.1. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derecho y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión



urbanística. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas regulares en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales, o de asociaciones de régimen general en otro caso.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

- a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) La ejecución de las redes de infraestructuras generales y locales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes P.P., P.E., E.D., se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.
- c) Todo nuevo ámbito de actuación resultante de la urbanización y edificación en suelo urbano no consolidado y urbanizable y debe contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

CAPITULO 4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 4.1. TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente establecidas.

ARTICULO 4.2. ACTOS SUJETOS A OBTENCIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL.

De acuerdo con la legislación vigente estarán sujetos a la obtención previa de Licencia Municipal, sin perjuicio de otras autorizaciones que fueren necesarias con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos recogidos en el art. 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística o en la legislación estatal y autónoma que las sustituya y, en general, cualquier actuación sobre el suelo o el subsuelo regulados en este Plan General.

No están sujetas a licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los proyectos de desarrollo de Planeamiento y aquellas que sean objeto de una orden de ejecución. Tampoco estarán sujetas a licencia cuantos actos de uso de suelo, construcción y edificación promovidos por los Ayuntamiento en su propio término municipal. El acuerdo de aprobación producirá los mismos efectos que una licencia urbanística.