

CAPÍTULO 3

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DILIGENCIA:  
APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO

ART. 3.1.- CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997

3.1.1.- La aplicación del Plan General de Ordenación Urbana se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

3.1.2.- En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General de Ordenación Urbana y de los objetivos marcados el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas generales.

3.1.3.- Los particulares podrán colaborar en la formación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del Plan General de Ordenación Urbana así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

ART. 3.2.- TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1.- Objeto

La aplicación de los siguientes Planes y Proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el propio Plan General.

3.2.2.- Tipos

Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar el Plan General de Ordenación Urbana son los siguientes:

- Planes Especiales
- Planes Parciales
- Estudios de Detalle

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

- Proyectos de urbanización
- Proyectos de obras ordinarias de urbanización
- Proyectos de reparcelación
- Proyectos de compensación
- Proyectos de expropiación
- Estudios de parcelación a efectos de solicitud de licencia de parcelación
- Proyectos de edificación

**DILIGENCIA:**  
 APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
 DE FECHA 29 NOV 1997  
 APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
 DE FECHA 29 NOV 1997  
 VILLANUEVA DEL PARDO, a \_\_\_\_\_  
 EL SECRETARIO DEL AYTO. \_\_\_\_\_

**3.2.3.- Planes Especiales**

**A) Clases y contenido:**

Los Planes Especiales podrán ser de las clases que se determinan en el art. 84 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana



Los Planes Especiales que se formulen en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento del Plan General. El contenido mínimo será el establecido en los arts. 85 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el 76 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

a) En el ámbito de "suelo urbano" los Planes Especiales contendrán, en su caso y para cada tipo:

- Calificación pormenorizada del suelo, que diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquéllos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes urbanos valiosos (espacios libres y edificaciones)



12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
 INFORMANTE

- Definición de ordenanzas, de uso, edificación y estéticas propias del ámbito, y remisión a las generales del Plan General de Ordenación Urbana.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios (vegetales e incorporar, optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
  - Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.
- b) Asimismo y en su caso en el ámbito del suelo no urbanizable, los Planes Especiales contendrán según el tipo que se trate:

- Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General de Ordenación Urbana o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo.
- Descripción de las características del sistema general.
- Ajuste a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.
- Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:

- \* Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
- \* Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y ambientales en general.

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACION REGIONAL

12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
 RESPONSABLE

- Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:
- \* Normativa de aplicación, volumen para instalaciones y posibles renovaciones en su caso.
- \* Normativa de protección en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

DILIGENCIA:

APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
 DE FECHA 23/11/97  
 VILLANUEVA DEL PARDILLO, a  
 EL SECRETARIO DEL AYTO.

- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales o supramunicipales (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de reforestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a las características medioambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema lo requiera podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

c) En el ámbito del suelo urbanizable o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre suelo no urbanizable afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el suelo no urbanizable, además de las siguientes:

- Descripción de los condicionantes de infraestructuras básicas para el sector correspondiente.



12 B.C. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
 INFORMANTE

- Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

INFORMACIÓN  
 DE FECHA \_\_\_\_\_  
 APROBACIÓN POR ACUERDO PLENO  
 DE FECHA 29 NOV 1997

B) Tramitación:

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los arts. 115 y 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en su caso según la regla especial de tramitación prevista en el art. 122 del precitado cuerpo legal, así como lo establecido en el art. 47 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, y en los arts. 3 y 4 del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio.

C) Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en el art. 111 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin perjuicio de lo previsto en el art. 104 del citado Texto Refundido.

3.2.4.- Planes Parciales

A) Contenido:

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los arts. 83 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que las unidades son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, haciendo posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la actuación.
- La definición de los ámbitos en los que, para su desarrollo, sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.



12 DIC. 1997  
 DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
 INFORMANTE

- DILIGENCIA  
 APROBACION ANUAL AGUERO PLENO  
 DE FECHA 19 NOV 1997  
 APROBACION REGIONAL AGUERO PLENO  
 DE FECHA 19 NOV 1997  
 APROBACION DEL AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL PARDILLO (Madrid)
- Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como no edificado.
  - Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc., de colectores generales, líneas de transporte de energía de alta tensión, vías pecuarias, cauces fluviales, etc.
  - Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro del Plan General de Ordenación Urbana, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.
  - La definición precisa en el Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en el art. 54.1 del Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.
  - Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en el Plan General de Ordenación Urbana, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

**B) Tramitación:**

Los Planes Parciales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el arts. 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 47 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, así como los arts. 3 y 4 de la Ley 7/1997, de 14 de abril, cumpliendo en cualquier caso complementariamente lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicables.

**C) Formulación:**

Las competencias para la formulación de Planes Parciales es la establecida en el art. 111 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana sin perjuicio de lo establecido en el art. 104 del



12 DIC 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

3.2.5.-

Estudios de Detalle

DILIGENCIA:

APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO

DE FECHA

APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO

DE FECHA

29 NOV 1997

A) Contenido:

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los arts. 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en lo que no contradigan al anterior, y además las siguientes:

- Ambito de la actuación.
- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Ejecución que en su caso le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana, aquél no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previstas por el Plan General.
- Igualmente, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes edificables de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resultan necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se proyecta.



12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

- INFORMACION:**  
**PROBACION INICIAL ACUERDO PLENO**  
1997  
EL SECRETARIO
- La distribución general de espacios libres o calificables (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito de indicación expresa de aquellos que se destinan a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
  - La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana.
  - Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
  - La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

**B) Tramitación:**

Los Estudios de Detalle se tramitarán de acuerdo con lo establecido en los arts. 117 y 118 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 47 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, y arts. 3 y 4 de la Ley 7/1997, de 14 de abril.

**C) Formulación:**

La competencia para su formulación está regulada en el art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

**3.2.6.- Proyectos de urbanización**

**A) Contenido:**

Los Proyectos de urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el art. 92 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los arts. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del Proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.



18 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
FORMANTE

- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.

DILIGENCIA:  
 APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
 DE FECHA: \_\_\_\_\_  
 APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
 DE FECHA: 29 NOV 1997

AYUNTAMIENTO DE PARDINILLA  
 08229

B) Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del suelo urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 15% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de urbanización, cuando éste se hubiera aprobado definitivamente.

En los sectores de suelo urbanizable la garantía será asimismo del 15%, siendo en este caso la suma de la prevista en la tramitación del Plan Parcial complementada hasta dicha cifra en el Proyecto de urbanización.

Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la Unidad de Ejecución.

C) Tramitación y formulación:

La tramitación de los Proyectos de urbanización se efectuará de acuerdo con lo establecido en el art. 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como los arts. 3 y 4 de la Ley 7/1997, de 14 de abril.

La competencia para su formulación está regulada en el art. 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

COMUNIDAD DE MADRID - 31100000  
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO  
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO  
 12/11/1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO RESPONSABLE

3.2.7.- Proyectos de obras ordinarias

A) Contenido:

DILIGENCIA:  
APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO

Los Proyectos de obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición y ejecución para la correcta ejecución (art. 67.9 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del ANEXO 1, desarrollando las Normas generales de urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y de las Fichas de Bienes, Edificios y Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce la intervención dirigida a proponer una solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B) Tramitación:

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C) Formulación:

La competencia para su formulación está prevista en el art. 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.8.- Proyectos de reparcelación

A) Contenido:

Los Proyectos de reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los arts. 82, 83 y 84 del Reglamento Gestión, estándose a lo previsto en los arts. 165 y 166 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para determinar su procedimiento de aprobación y las reglas o criterios de los mismos.

Los planos de delimitación de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán en base a las normas de planeamiento urbanístico y transporte.



COMUNIDAD DE MADRID  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y TRANSPORTE  
PLANEACION REGIONAL

12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
ELABORANTE

B) Tramitación y formulación:

Los Proyectos de reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento ~~previsto~~ **terminado** en el art. 165 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

DE FECHA...  
APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA **29 NOV 1997.**  
VELLANJEA DEL PARDILLO, a  
EL SECRETARIO DEL AYTO.,

3.2.9.- Proyectos de compensación

A) Contenido:

Los Proyectos de compensación contendrán las determinaciones del art. 157.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B) Tramitación y formulación:

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el art. 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.10.- Proyectos de expropiación

Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano, se atenderán a lo regulado en los arts. 171 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los Proyectos de expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en los arts. 199 y ss. de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratara de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
PLANIFICACION REGIONAL

12 DIC. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

3.2.11.- Estudio de parcelación

A) Contenido:

DILIGENCIA:

APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA \_\_\_\_\_

Las parcelaciones urbanísticas de segregación o división material de terrenos a esos efectos, requerirá la redacción de un Estudio de parcelación y efectos de constituir la base documental sobre la que se apoye la solicitud de licencia de parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de reparcelación o de compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 ó más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano sobre cartografía oficial de la Comunidad de Madrid de la delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelos urbano y urbanizable programado, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B) Tramitación y formulación:

Los Estudios de parcelación urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el presente Plan General de Ordenación Urbana.



**ART.3.3.- CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.**

**3.3.1.- Ámbitos de actuación**

**A) Tipos de ámbitos:**

La ejecución del Plan General de Ordenación Urbana y de los Planes que lo desarrollen en suelos urbanos y urbanizable se realizará siempre por Unidades de Ejecución y de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas -asistemáticas- en suelo urbano.

En la delimitación de las Unidades de gestión o ejecución contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente ámbito de actuación.

**B) Requisitos para la delimitación:**

La delimitación de Unidades de Ejecución en los sectores de suelo urbanizable o Unidades de Ejecución en el suelo urbano, se realizará de conformidad y con los requisitos de los arts. 144 y 145 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Gestión.

**C) Formulación:**

La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución no contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana o en un instrumento de ordenación que lo desarrolle o, en su caso, la modificación de las delimitadas, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el art. 146 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**3.3.2.- Determinación del sistema de actuación**

La ejecución de las unidades delimitadas se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- **Compensación (sistema de actuación o gestión pública)**
- **Cooperación (sistema de actuación o gestión pública)**

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

DILIGENCIA:  
APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA \_\_\_\_\_  
APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997

28229-VILLANUEVA DE LA TORRE  
(Madrid)



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

4 de DIC 1997

- Ejecución forzosa
- Expropiación

**DILIGENCIA:**  
 APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
 DE FECHA 29 NOV 1997  
 APROBACION ACUERDO PLENO  
 DE FECHA 29 NOV 1997  
 VILLANUEVA DEL PATICULO  
 EL SECRETARIO DEL AYTO.

El sistema de actuación de cada ámbito o unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes a cada uno de los ámbitos financiados por el Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de gestión no definidas en el Plan General de Ordenación Urbana se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el art. 146 en relación con el art. 149.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación o del sistema de ejecución forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

### 3.3.3.- Sistema de compensación

#### A) Definición:

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos de actuación:

COMUNIDAD DE BARRIO  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL  
 12 DIC 1997  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 EL TECNICO RESPONSABLE

Proyecto de Estatutos y Bases de actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder, de acuerdo con el art. 149.2 de la Ley del Suelo, a sustituir el sistema de compensación por otro, siguiendo los trámites del art. 155 del Reglamento de Gestión.

DELEGACIÓN DE PODERES  
DE FECHA 29 NOV 1997

La Junta de Compensación aprobará un Proyecto de compensación de acuerdo con las Bases de actuación con las determinaciones del art. 172 del Reglamento de Gestión.

EL SECRETARIO DEL AYTO.

El Proyecto de compensación se someterá a la aprobación de la Junta previa audiencia por el plazo de un mes a los propietarios incorporados a la misma, debiendo adaptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se llevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento de Villanueva de Pardilla (Madrid) Administración actuante.

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE PARDILLA (Madrid)  
38229

**B) Ejecución de las obras de urbanización:**

El coste de los Proyectos de urbanización o de los Proyectos de obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso, debiéndose seguir lo previsto en el art. 72 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, de la Comunidad de Madrid.

**C) Cesión de terrenos y obras de urbanización:**

El acuerdo de aprobación del Proyecto de compensación producirá la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General de Ordenación Urbana y los Planes que las desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

1/2-PLC. 1997  
DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE



D) Incumplimiento y responsabilidades:

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta, de acuerdo con el art. 149 de la Ley del Suelo.

El propietario único de un polígono o Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.4.- Sistema de cooperación

A) Definición:

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios de la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el art. 73 del Reglamento de Gestión.

B) Cooperación en Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación:

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- a) Cuando en el suelo urbano la totalidad de los terrenos de la Unidad pertenezcan a un sólo propietario.
- b) Cuando se trate de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
- c) Cuando en suelo urbanizable, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.
- d) Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el art. 72 del Reglamento de Gestión.



El Ayuntamiento acordará la innecesaria de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación, real de las fincas al cumplimiento de las cargas y costas de los gastos inherentes al sistema de cooperación de las acciones de derecho correspondiente.

DE FECHA \_\_\_\_\_  
APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO

C) Cooperación en Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación: DE FECHA 00 NOV 1997  
VILLANUEVA DEL PARDILLO, a \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DEL AYTO.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- a) La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del plan parcial.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable.

AYUNTAMIENTO DEL PARDILLO  
28229-1

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramitará conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión de todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierra cualesquiera otras que afecten a la configuración de las fincas, o puedan perturbar el reparcelación en curso.



12 DIC. 1997  
DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y al 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un proyecto de reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo de acuerdo con el art. 106 del Reglamento de Ordenación Urbana. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en los arts. 162 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

- a) Reparcelación voluntaria: cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el art. 115 del Reglamento de Gestión.
- b) Reparcelación simplemente económica: cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o Unidad de Ejecución haya edificado conforme al Plan General de Ordenación Urbana o a un Plan que lo desarrolló, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del art. 116 del Reglamento de Gestión.
- c) Normalización de fincas: cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas que adaptarlas a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán las reguladas en los arts. 117 a 121 del Reglamento de Gestión.



La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda -Proyecto de reparcelación, escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas- producirá los siguientes efectos:

- DILIGENCIA  
APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997  
APROBACION PROVISIONAL ACUERDO PLENO  
DE FECHA 29 NOV 1997  
VILLANUEVA DEL CAMPO  
EL SECRETARIO DEL AYTO.
- Cesión al municipio en pleno dominio y a las cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del ayuntamiento su afectación conforme a los usos previstos en el P.D.M.
  - Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.
  - Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.
  - Ejecución de las obras de urbanización.

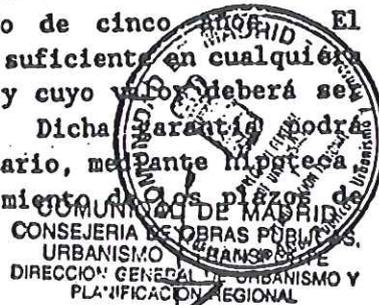
El coste de los Proyectos de urbanización de los Proyectos de obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

- Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.



12 D.C. 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

**DILIGENCIA:**

E) Cesión de terrenos y obras de urbanización. APROBACION INICIAL ACUERDO PLENO DE FECHA \_\_\_\_\_

La cesión de los terrenos de cesión gratuita obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.5.- Sistema de ejecución forzosa

A) Definición:

El sistema de ejecución forzosa tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización, para lo cual la Administración realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas, actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados.

B) Aplicación del sistema de ejecución forzosa:

La Administración actuante podrá establecer en el correspondiente Plan, como forma de ejecución, el sistema de ejecución forzosa. Asimismo podrá determinarse, en su caso, mediante Convenio, y procederá en todo caso en los siguientes supuestos:

a) Cuando, requiriendo la ejecución del planeamiento la delimitación de una Unidad de Ejecución, transcurrieran, por causa imputable exclusivamente a los propietarios o, en su caso, personas privadas responsables de la ejecución, más de dieciocho meses desde la aprobación del Plan capaz de legitimar dicha ejecución sin que se hubiera procedido a aquella delimitación.

b) Cuando, habiendo dado comienzo la ejecución conforme a cualquiera de los sistemas de actuación por cooperación o compensación, o en su caso, convenio, se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al sistema por el que se estuviera actuando, concluidos los referidos a plazos, y el Ayuntamiento, atendida su capacidad de gestión y las circunstancias, decidiera la sustitución por el sistema de ejecución forzosa.

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DEL PARDILL (Madrid) 28229-VILLANUEVA DEL PARDILL C

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTE DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACION REGIONAL

12 DIC 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO INFORMANTE

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

Este acto por el que se determina el sistema de ejecución forzosa deberá otorgar a los propietarios de terrenos comprendidos en la correspondiente Unidad de Ejecución el derecho a adherirse, durante el plazo de un mes, a la ejecución.

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

**C) Efectos de la determinación del sistema:**

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

- a) Proceder inmediatamente y sin ulterior trámite a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.
- b) Localizar los terrenos precisos para la cesión del procedente porcentaje del aprovechamiento urbanístico excedente del susceptible de apropiación y proceder a la inmediata y definitiva ocupación de los mismos para la promoción y construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.
- c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que fueren precisos, así como el o los proyectos de urbanización pertinentes.
- d) Formular y, en su caso, ejecutar el o los proyectos de reparcelación precisos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento en ejecución, incluyendo los gastos de la gestión del propio sistema, que en ningún caso podrán ser superiores a un diez por ciento del total de los de la cuenta final de liquidación de dichos sistemas.

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANEACION REGIONAL

12 DIC 1997

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
 INFORMANTE