



COMUNIDAD DE MADRID

11771 LEY 9/1985, de 4 de diciembre, Especial para el Tratamiento de Actuaciones Urbanísticas Ilegales en la Comunidad de Madrid.

Aprobada por la Asamblea de Madrid la Ley 9/1985, publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 302, de fecha 20 de diciembre de 1985, y número 303, de 21 de diciembre de 1985, se inserta a continuación el texto correspondiente.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Desde el inicio de la actividad de la Comunidad de Madrid se puso de manifiesto que uno de los objetivos básicos de su gobierno, en materia urbanística, habría de ser el mantener y hacer respetar la legalidad en dicha materia que, según era de público conocimiento y sin necesidad de acudir a un estudio o análisis sistemático del asunto, se venía vulnerando en forma altamente preocupante.

Por ello, la Asamblea de Madrid adoptó de inmediato toda una serie de medidas tendentes a corregir, en el futuro, las insuficiencias normativas en el tratamiento de las actuaciones urbanísticas ilegales, aprobando, con fecha de 10 de febrero de 1984, la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Con independencia de las disposiciones contenidas en la Ley citada y con el fin de llegar a un conocimiento exacto del problema planteado por las urbanizaciones ilegales a la Comunidad de Madrid, así como de las acciones a emprender en orden al tratamiento de tal problema, la Asamblea de Madrid, en sesión celebrada el día 21 de marzo de 1984, aprobó una proposición no de Ley por la que se solicitaba de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, la elaboración de un Catálogo de Urbanizaciones Ilegales, así como de un programa de actuación sobre dichas urbanizaciones.

II. En cumplimiento de la mencionada proposición no de Ley, el Gobierno de la Comunidad remitió a la Asamblea el Catálogo y el programa requeridos. Ambos documentos fueron aprobados por la Asamblea de Madrid que, para la ejecución del programa, acordó solicitar del Consejo de Gobierno la remisión de un proyecto de Ley, referido a las actuaciones contempladas en el mencionado Catálogo, en el que se desarrollarán los siguientes criterios y principios:

a) Incorporar el Catálogo de Urbanizaciones Ilegales como ámbito de aplicación de la Ley. Dicho Catálogo, con carácter previo a su remisión, junto con el proyecto de Ley a la Asamblea, había de ser sometido al trámite de audiencia de las Corporaciones Locales, con el fin de proceder a su posible corrección.

b) Habilitar la adopción de medidas de disciplina urbanística, de carácter especial para dicho ámbito, que incluyeran las determinaciones contempladas en el capítulo III del programa, relativas a competencias de la Comunidad, regulación de la expropiación-sanción, reducción de plazos y otras cuestiones.

c) Habilitar a la Administración comunitaria para que, dentro del ámbito del proyecto de Ley, pudiera permitir el establecimiento y ordenar adecuadamente núcleos de población en suelo no urbanizable, autorizando parcelaciones rústicas no sujetas a la unidad mínima de cultivo, así como la construcción de instalaciones agropecuarias y de otros tipos y de viviendas unifamiliares, aun cuando técnicamente no resulten necesarias para las explotaciones agrarias.

d) Instrumentar el tratamiento de los núcleos de población, a través de planes de ordenación de los mismos, atribuyendo las potestades necesarias a la Administración comunitaria, estableciendo para dichos planes un contenido y tramitación similares a los de los planes especiales y determinando el régimen de las cesiones necesarias para dotaciones y espacios libres.

e) Dotar a dichos planes de ordenación de efectos modificatorios sobre los planes generales de ordenación urbana y normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, como forma de proceder a la incorporación paulatina de dichos núcleos al régimen general establecido por la legislación urbanística.

f) Atribuir a la Administración comunitaria competencias para modificar el planeamiento general con la finalidad de incorporar, como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, con los niveles de protección adecuados, aquellas «urbanizaciones» ilegales susceptibles de inclusión en alguna de las clases de suelo mencionadas.

g) Establecer para la Ley un plazo de vigencia de dos años, obligándose la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda a remitir, dentro de los dieciocho meses siguientes a su entrada en vigor, un informe sobre el estado de las actuaciones proseguidas de acuerdo con la misma.

III. El programa de actuación aprobado por la Asamblea recomendaba afrontar el tratamiento de las urbanizaciones ilegales a través, fundamentalmente, de dos vías: Una primera, que afectaría a aquellas urbanizaciones sobre las que habría de actuarse en orden a conseguir la restauración del medio físico alterado, y otra segunda, que afectaría a las «urbanizaciones» susceptibles de incorporarse al planeamiento urbanístico para su adecuada ordenación.

Estas dos vías, según se establecía en el programa, habrían de estar acompañadas del fortalecimiento y agilización de aquellas medidas específicas de disciplina urbanística sin las cuales difícilmente podría garantizarse la efectiva ejecución del programa aprobado. Así:

a) En lo referente a la posible restauración del medio físico alterado, el conjunto de medidas a adoptar deberían aplicarse en las áreas de significado valor agrícola, ecológico o paisajístico que fueran susceptibles de recuperación. Las actuaciones a adoptar, por tanto, habrán de ser las destinadas a la reposición de los terrenos al estado anterior a la producción de la situación de ilegalidad, restaurando la realidad física y el orden jurídico alterados, por medio de las siguientes medidas:

1. Medidas de planeamiento que supongan el mantenimiento de los terrenos como suelo no urbanizable, en su doble categoría de especialmente protegido o común, con aplicación de las determinaciones propias del régimen urbanístico de dicha clase de suelo de acuerdo con la legislación urbanística común, y pudiéndose incluir la prohibición absoluta de construir, al tiempo que señalar las medidas de conservación, mejora y protección que resultasen convenientes.

Si en la protección de estas áreas hubieran de adoptarse determinaciones de planeamiento no contempladas en los planes generales o normas subsidiarias vigentes, se procedería a su modificación para acomodarlos a las necesidades urbanísticas apreciadas.

2. Medidas de disciplina que supongan la aplicación de las disposiciones vigentes en la materia, así como, con carácter singular, la práctica de las actuaciones materiales necesarias, tendentes a la restitución de los terrenos al estado anterior a la infracción, inhabilitando los viales y demoliendo las construcciones e instalaciones ejecutadas en contradicción con el ordenamiento vigente.

b) En lo referente a la regularización urbanística de determinadas actuaciones catalogadas que, por sus circunstancias urbanísticas o por las características medioambientales agropecuarias y paisajísticas de la zona, pudieran ser objeto de un tratamiento urbanístico diferente del que resulte del planeamiento en vigor hasta la fecha, se proponía su posible inclusión en una ordenación surgida de premisas, asimismo, diferentes. Ello sería únicamente posible cuando la incidencia de todas aquellas circunstancias y características permitiera e hiciera recomendable la reconsideración urbanística del planeamiento vigente, y podría afectar a aquellas «urbanizaciones» que, básicamente, reunieran los siguientes caracteres:

- Suelos carentes de valor ecológico, paisajístico o productivo significados.

- Actuaciones que gocen de una localización y unos accesos que permitan su incorporación al sistema urbanístico (en particular viario, servicios y consolidación y calidad de la vivienda).

- Viabilidad económica de la reconducción urbanística de las actuaciones, en cuanto a las inversiones que deban realizarse y a la disponibilidad de los agentes llamados a efectuarlas.

Esta regularización podría llevarse a cabo a través de los mecanismos ya previstos en el ordenamiento vigente, mediante la aplicación del régimen urbanístico propio de la clase de suelo a la que se incorpora la actuación de que se trate, afectando total o parcialmente al ámbito de la actuación catalogada. No obstante, la mayor parte de los supuestos susceptibles de regularización difícilmente podrían tener cabida dentro de los mecanismos y condiciones propios del suelo urbano y del suelo urbanizable, dado que los asentamientos se configuran técnicamente como «núcleos de población en suelo no urbanizable», objeto, como es sabido, de expresa prohibición en varias disposiciones legales y razón dispositiva, junto a otras, de la ilegalidad de origen de tales actuaciones. Así, el artículo 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y, por su parte, el artículo 15.2 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid que, excepcionalmente, permite la autorización para construir edificios aislados

en suelo no urbanizable destinados a vivienda unifamiliar, cuando sean necesarios para la explotación agrícola y queden vinculados a la misma y siempre que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

En suma, la regularización urbanística de semejantes actuaciones requiere una expresa habilitación legal que podrá instrumentarse, de acuerdo con el programa, a través de planes de ordenación específicos que, con sujeción a una normativa urbanística especial, incluyeran determinaciones particularmente vinculadas a las características del ámbito y diferentes en la mayor parte de las ocasiones, y en cuanto a cesiones, edificabilidad, usos, niveles y tipo de infraestructuras y muchos otros aspectos, de las del suelo con vocación urbana, aunque necesarias y suficientes para garantizar adecuada y dignamente los usos residenciales y agropecuarios previstos.

c) Como medidas comunes a la restauración del territorio y a la regularización urbanística, establecía el programa la necesidad de proceder a la aprobación de disposiciones coyunturales y de carácter excepcional, referidas exclusivamente a las urbanizaciones catalogadas, que permitieran a la Administración comunitaria dar una respuesta inmediata y altamente eficaz a las infracciones urbanísticas que pudieran producirse en el ámbito de aquéllas. Tal atribución de competencias a las instituciones comunitarias encuentra su justificación en el entendimiento del problema planteado como un fenómeno que afecta preferentemente a los intereses de la Comunidad Autónoma como tal, dada la generalidad y el carácter unitario e indiscriminado de las urbanizaciones ilegales, que han supuesto un cambio de escala en la definición del interés público a defender, hasta el punto de que la protección y restauración de las zonas catalogadas en suelo no urbanizable se manifiesta como un asunto de interés supramunicipal, cuyo tratamiento, por tanto, debe corresponder a las instituciones de la Comunidad, sin perjuicio de la necesaria presencia y participación de los municipios afectados en las actuaciones y procedimientos enderezados a la solución de los problemas planteados.

Para abordar situaciones de indisciplina urbanística generalizada, en circunstancias excepcionales y localizaciones acotadas, se requiere, según el programa aprobado por la Asamblea de Madrid, que los órganos urbanísticos de la Comunidad puedan ordenar directamente la suspensión inmediata de los actos de edificación o uso del suelo a que se refieren los artículos 21 y 30 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la suspensión de los efectos de las licencias y la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo en los supuestos contemplados en el artículo 26 del mismo texto legal y la retirada de materiales y demás medidas cautelares contempladas en el ordenamiento urbanístico. Asimismo, y por tratarse de infracciones urbanísticas reiteradas, reproducción exacta de tantas otras consumadas en la misma zona y en relación con las cuales las garantías de los particulares se ven ampliadas por la publicidad propia del Catálogo, sería posible la reducción de plazos en el procedimiento sancionador y, en general, en los procedimientos de defensa de la legalidad urbanística. En suma y según el programa, las anteriores medidas deberían completarse mediante la aplicación del instituto de la expropiación-sanción, ampliándose los términos del artículo 38 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística en los supuestos de alteración del uso o destino de los predios rústicos, con aplicación del valor inicial de los mismos, a tenor de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sin que cupiera incluir en el justiprecio el valor de las instalaciones y edificaciones ilegalmente ejecutadas.

IV. La presente Ley, en desarrollo de los criterios y principios contenidos en la proposición no de Ley y en el programa de actuación a los que se ha hecho anterior referencia, pretende, fundamentalmente, habilitar a la Administración comunitaria para la adopción de toda una serie de medidas que, con carácter excepcional, tanto en cuanto a su ámbito aplicatorio como a su vigencia temporal, permitan el cumplimiento de los objetivos señalados en aquellos documentos. Así:

a) En lo que se refiere a la adopción de medidas de disciplina urbanística, la Ley residencia las potestades fiscalizadoras y disciplinarias en la Administración comunitaria y adapta los procedimientos previstos en la Ley 4/1984, de 10 de febrero, a la situación y características de las actuaciones catalogadas, con el fin de imprimir celeridad a las decisiones que deban adoptarse, sin perjuicio del necesario respeto a los trámites esenciales del procedimiento, establecidos en garantía de los interesados; todo ello desde la ineludible constatación de la verificación de riesgo de formación de núcleos de población en suelo no urbanizable, prohibido, como es bien sabido, por el ordenamiento urbanístico común.

b) Por lo que se refiere a las medidas de planeamiento, la Ley faculta a la Administración comunitaria para proceder a la modificación o revisión del planeamiento vigente en los ámbitos catalogados. Se habilita, asimismo, la posibilidad de ordenar núcleos d

placación en suelo no urbanizable, siempre dentro de las áreas alagadas, a través de una figura regulada «ex novo» por la presente Ley: Los planes de ordenación de núcleos de población en suelo no urbanizable. Tales planes habrán de contener determinaciones relativas a la ordenación y urbanización, así como las reservas de terrenos destinados a equipamientos y dotaciones y espacios libres para el ocio, de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración, sistemas de gestión o actuación y programación necesarias. La formulación y tramitación de dichos planes se atribuye a la Administración de la Comunidad, de acuerdo con un procedimiento esencialmente orientado a agilizar su tramitación.

A la hora de establecer el régimen de obligaciones derivadas de los planes de ordenación de núcleos de población, que parte del principio general de la afección del aumento del valor del suelo derivado de las actuaciones urbanísticas en virtud del planeamiento al pago de los costes de urbanización y a la práctica de cesiones obligatorias en favor de la colectividad. En particular, las actuaciones objeto de la presente Ley, que tan radicalmente se apartan de las previstas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, deben afectar su plusvalía, de un lado, a la ejecución de las infraestructuras necesarias en el ámbito de los núcleos de población y, de otro, a la práctica de cesiones de terrenos libres de cargas, a favor de la Comunidad o de los ayuntamientos, que los destinarán a explotaciones vinculadas al ocio o a la producción agropecuaria.

De esta manera, las cesiones obligatorias habrán de orientarse hacia las dotaciones de los servicios requeridos por los núcleos de población a que la Ley se refiere, así como a la obtención de terrenos con destino a espacios libres, no necesariamente vinculados al servicio de estas actuaciones y prioritariamente encaminados a corregir la agresión del territorio y restaurar su calidad medioambiental y productiva.

c) En fin, las medidas que la Ley establece en orden a la ejecución del planeamiento se dirigen a posibilitar la ordenada ejecución de las actuaciones regularizadas en virtud de aquella, en los casos en que fuere oportuno, atendiendo a las particularidades propias de cada actuación catalogada. En tal sentido, la Ley considera la existencia de colectivos de afectados por las actuaciones a que la misma se refiere, otorgando a los mismos el marco necesario para el ejercicio de sus derechos y el correlativo cumplimiento de sus obligaciones.

CAPITULO PRIMERO

Objeto y ámbito de la Ley

Artículo 1.º Es objeto de la presente Ley el establecimiento de normas especiales para el tratamiento de las actuaciones urbanísticas ilegales relacionadas en el anexo único de la misma, con la finalidad de obtener, atendidas las circunstancias específicas de cada una de aquellas actuaciones, la restauración del orden jurídico infringido y de la situación física alterada o bien la regularización de las actuaciones mismas, a través de las figuras de planeamiento contempladas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana o, en su caso, por medio de los planes de ordenación de núcleos de población regulados en la presente Ley.

Art. 2.º Constituyen el ámbito de aplicación de la presente Ley las áreas territoriales relacionadas en su anexo único, que se incorpora a aquella como parte integrante de la misma.

CAPITULO II

Medidas de disciplina urbanística

Art. 3.º 1. Serán de aplicación a las actuaciones a que se refiere la presente Ley, mientras no sean objeto de regularización en los términos previstos en la misma, las disposiciones contenidas en la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, con las especialidades que se señalan en los artículos siguientes.

2. Una vez regularizadas, en los casos en que proceda, quedarán sujetas las actuaciones de que se trate al régimen contenido en la Ley 4/1984, de 10 de febrero, y demás normas de aplicación general.

Art. 4.º Las competencias y facultades definidas en los artículos 21, 23, 26 y 49, apartado A, de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, se ejercerán por el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, sin perjuicio de la participación de los Ayuntamientos en los términos que se establecen en el presente capítulo.

Art. 5.º 1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo a que se refiere el artículo 16 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio

Ambiente y Vivienda dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos, notificándolo de forma expresa y simultánea al Ayuntamiento del municipio correspondiente y al interesado. Asimismo, el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda adoptará las medidas necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, cuando el interesado no lo haya hecho en el plazo de los dos días siguientes a la notificación de la orden de suspensión y hubiera incumplimiento de la misma. En el supuesto de que el interesado no hubiera retirado los materiales y maquinaria, el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda podrá proceder a su retirada y precinto. Los materiales y maquinaria retirados quedarán a disposición del interesado, quien satisfará los gastos de transporte y custodia.

2. Notificada la suspensión de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, por el Ayuntamiento correspondiente y por el interesado se podrán deducir alegaciones por término común de ocho días, transcurridos los cuales y a la vista de las mismas el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda podrá, o bien revocar la suspensión acordada o bien, manteniendo la misma, decretar la inmediata demolición de las obras a costa del interesado, impidiendo definitivamente los usos a que dichas obras dieren lugar.

Art. 6.º 1. El Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos de edificación o uso del suelo iniciados a su amparo, cuando el contenido de aquellos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. Acordada la suspensión de los efectos de la licencia, el Consejero procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Audiencia Territorial de Madrid, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Las facultades a que se refiere el apartado primero del presente artículo podrán ejercerse 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.

4. Se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, en todo lo no especificado en los apartados anteriores.

Art. 7.º La restauración de la situación física de los terrenos, alterada como consecuencia de las actuaciones urbanísticas ilegales a que se refiere la presente Ley, podrá dar lugar, cuando proceda:

- A la demolición de las edificaciones y construcciones.
- A la inhabilitación o destrucción de los accesos, viales y otras infraestructuras implantadas.
- A cuantas otras medidas sean precisas para la efectiva restitución de los terrenos a su estado originario.

Art. 8.º 1. En las actuaciones que sean objeto de regularización, de acuerdo con la presente Ley, las licencias se otorgarán de conformidad con lo prevenido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

2. No obstante, y en orden a la mejor adecuación de las actuaciones al medio físico, así como a la agilización del procedimiento de otorgamiento de licencias, la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda podrá redactar y aprobar proyectos de edificación tipo, a los que podrán acogerse los propietarios de parcelas susceptibles de edificación, con las consecuencias siguientes:

- Dichos proyectos no estarán sujetos al requisito del visado previsto en el artículo 228.3 de la Ley del Suelo.
- La ejecución del proyecto podrá llevarse a cabo sin necesidad de dirección facultativa de obra, en aquellos casos en que el propietario opte por el régimen de autoconstrucción en la forma que reglamentariamente se determine.

CAPITULO III

Medidas de planeamiento

Art. 9.º 1. La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, podrá modificar o revisar el planeamiento municipal, en el ámbito territorial de las actuaciones urbanísticas a que se refiere la presente Ley, con arreglo al siguiente procedimiento:

- Aprobación previa del expediente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid.
- Sometimiento del expediente al trámite de información pública por plazo de quince días.

c) Sometimiento del expediente al trámite de audiencia del Ayuntamiento afectado por plazo de veintiún días.

La apertura de los tramites a que se refieren los dos apartados precedentes podrá acordarse simultáneamente.

d) Aprobación definitiva de la modificación o revisión por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid.

2. La revisión o modificación de planeamiento municipal podrá determinar la inclusión de los terrenos comprendidos en el ámbito de las actuaciones objeto de la presente Ley en alguna de las clases de suelo previstas en la legislación vigente, con las especialidades expresadas en los artículos siguientes.

Art. 10. Podrá clasificarse como suelo urbano la totalidad o parte de los terrenos de cada una de las actuaciones cuando, además de permitirlo sus circunstancias medioambientales, agropecuarias y paisajísticas, reúnan los requisitos del artículo 78 de la Ley del Suelo, y lo aconsejen la realidad socioeconómica y urbanística.

Art. 11. Podrá clasificarse como suelo urbanizable la totalidad o parte de los terrenos de cada una de las actuaciones, cuando su desarrollo y la realidad socioeconómica y urbanística así lo aconsejen y lo permitan sus características medioambientales, agropecuarias y paisajísticas.

Art. 12. 1. El suelo no urbanizable podrá clasificarse en común y especialmente protegido.

2. Constituirán el suelo no urbanizable común los terrenos que la revisión o modificación del planeamiento no incluya en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los artículos anteriores.

3. Constituirán el suelo no urbanizable especialmente protegido los espacios que la revisión o modificación del planeamiento municipal determine, con los criterios establecidos por el artículo 80, b), de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y atendiendo a las especiales características medioambientales, agropecuarias y paisajísticas de los terrenos. El planeamiento podrá incluir, en relación con esta categoría de suelo, la prohibición absoluta de construir, así como las determinaciones que sean convenientes en orden a la conservación, mejora y protección de los terrenos correspondientes.

Art. 13. La Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda podrá, previa audiencia del Ayuntamiento afectado, por término de quince días, en suelo no urbanizable común, delimitar ámbitos de actuación en los que puedan autorizarse núcleos de población, en los términos previstos en el artículo siguiente.

Art. 14. 1. Los núcleos de población autorizados a tenor de lo dispuesto en el artículo anterior se desarrollarán mediante planes de ordenación de núcleos de población.

2. Los planes de ordenación de núcleos de población contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

a) Delimitación del ámbito de asignación de usos permitidos, que podrán ser agrícolas, ganaderos, residenciales y de equipamiento y dotaciones.

b) Reglamentación detallada de las condiciones de edificación, fijación de la parcela mínima, que podrá ser inferior a la unidad mínima de cultivo, coeficiente de edificabilidad, retranqueos, alturas y demás condiciones estéticas, arquitectónicas y constructivas, así como las relativas a las exigencias de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Condiciones en que puedan autorizarse las edificaciones e instalaciones, aunque no estén vinculadas a una explotación agraria.

d) Trazado y características de las infraestructuras y servicios, con especial referencia a las sendas peatonales, viales de circulación, abastecimiento de aguas, sistemas de desagüe, saneamiento y depuración de aplicación en cada caso y para cada uso permitido, así como las normas de calidad, control y mantenimiento que sean necesarias.

e) Características y elementos de la red de alumbrado público, limitada, al menos, a las necesidades de iluminación del viario.

f) Reserva de terrenos destinados a equipamientos y dotaciones y espacios libres destinados al ocio, de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración.

g) Garantías que deban prestarse y forma de las mismas.

h) sistema de gestión o de actuación y plazos de ejecución para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la presente Ley y, en su desarrollo, de los citados planes.

3. Corresponde a la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda la formulación y tramitación de los planes de ordenación de núcleos de población.

4. La tramitación de los planes de ordenación de núcleos de población se ajustará a lo dispuesto en el artículo 43, apartado 3, de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, debiendo, en todo caso, conferirse trámite de audiencia, por término de veintiún días, al Ayuntamiento correspondiente.

Los quince primeros podrán ser plazo simultáneo al período de información pública a que el precepto arriba citado se refiere.

5. En el desarrollo de los planes de ordenación de núcleos de población no será exigible la formulación de proyectos de urbanización, sin perjuicio de la redacción de los oportunos proyectos de obras, cuando ello fuese necesario.

Art. 15. 1. El contenido de los planes de ordenación de núcleos de población quedará incorporado a los planes generales de ordenación urbana o normas subsidiarias del planeamiento de los municipios cuyo término se encuentre afectado por aquéllos.

2. Las sucesivas modificaciones o revisiones de los planes y normas a que se refiere el apartado anterior, que se produzcan de acuerdo con lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrán alterar las determinaciones incluidas como consecuencia de los planes de ordenación, de conformidad con las normas y criterios que resulten de aplicación.

Art. 16. El régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable, en las actuaciones que no hayan sido objeto de regularización, será el establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

CAPITULO IV

Ejecución y gestión de las actuaciones

Art. 17. 1. La ejecución de los planes de ordenación de núcleos de población, así como el resto de las actuaciones regularizadas para suelo urbano o urbanizable, se podrá llevar a cabo mediante cualquiera de los sistemas de actuación contemplados en el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. En los supuestos en que la Administración establezca el sistema de actuación por expropiación, por razones de utilidad pública o interés social, podrán tener la condición de beneficiarios de la misma las Asociaciones de afectados adquirentes de parcelas del ámbito regularizado que se constituyan como tales, de acuerdo con la normativa aplicable al derecho de asociación. Tales asociaciones, una vez constituidas, podrán ser objeto de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, quedando sujetas, a todos los efectos, al régimen jurídico de las mismas.

3. El régimen jurídico que, para el cumplimiento de los objetivos señalados en su artículo 1, establece la presente Ley, así como la inclusión en su anexo único de los ámbitos territoriales afectados por las actuaciones objeto de la misma, la aprobación de los planes de ordenación que, en desarrollo de aquéllas se formulen y la delimitación de los polígonos de expropiación correspondientes implican la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación de los bienes y derechos afectados, a los fines de su expropiación forzosa o de la imposición sobre los mismos de las servidumbres que sean necesarias.

Art. 18. 1. Procederá la expropiación de los terrenos, en el ámbito de la actuación de que se trate, además de en los supuestos regulados en la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística, cuando el promotor o propietario no practicara las cesiones o, en su caso, incumpliera las obligaciones de restauración o regularización derivadas de las actuaciones de la presente Ley, en el plazo que en cada caso se fije. Con carácter previo a la iniciación del procedimiento expropiatorio, se dará trámite de audiencia al Ayuntamiento correspondiente, por término de ocho días.

2. El justiprecio de la expropiación forzosa, en los supuestos a que se refiere el apartado anterior, se determinará conforme a lo establecido en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con exclusión, en todo caso, del valor de las construcciones e instalaciones ilegalmente ejecutadas.

3. En los supuestos en que el particular expropiado hubiera contraído débitos a favor de la Administración derivados del impago de multas por infracciones urbanísticas, del incumplimiento de obligaciones urbanísticas ejecutadas por vía subsidiaria y, en general, de otras obligaciones establecidas por el Ordenamiento Urbanístico, el importe del justiprecio será objeto de consignación, por la cantidad sobre la que exista discrepancia, en la Caja General de Depósitos y a los efectos procedentes, siendo de aplicación en todo caso, lo dispuesto en el artículo 50, apartado 2, de la vigente Ley de Expropiación Forzosa. En los supuestos en los que no se produzca discrepancia entre el particular expropiado y la Administración del importe del justiprecio se deducirán, por compensación, las cantidades de las que sea deudor el expropiado.

DISPOSICION ADICIONAL

Se autoriza al Consejo de Gobierno para que, en aquellos supuestos excepcionales en que fuere necesario en orden al cumplimiento de los objetivos de la presente Ley, proponga a la Mesa d

samblea la inclusión en el ámbito aplicatorio de ésta de terrenos colindantes a los delimitados en el anexo único de la Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Segunda.-El plazo de vigencia de la presente Ley será el de dos años, a partir de la fecha de su entrada en vigor, sin perjuicio de las prórrogas que, en su caso, pudieran establecerse por la Asamblea de Madrid.

Tercera.-El Consejo de Gobierno remitirá a la Asamblea de Madrid, durante el plazo de vigencia de la presente Ley y con periodicidad semestral, un informe sobre el estado y situación de las actuaciones objeto de aquélla, así como sobre la ejecución de las medidas que se deriven de la misma.

De la información a que se refiere el párrafo anterior se dará traslado por el Consejo de Gobierno a la Federación de Municipios de Madrid.

Cuarta.-Por el Consejo de Gobierno se dictarán cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente Ley y, en particular, para regular los requisitos para la obtención de licencias de edificación en régimen de autoconstrucción.

Quinta.-Quedan derogadas, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, cuantas disposiciones se opongan a lo preceptuado en la presente Ley, en su ámbito de aplicación y durante el periodo de vigencia.

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

Madrid, 4 de diciembre de 1985.

JOAQUIN LEGUINA HERRAN,
Presidente de la Comunidad de Madrid

(«Boletín Oficial de la Comunidad» 20/21 diciembre de 1985)

ANEXO A LA LEY ESPECIAL PARA EL TRATAMIENTO DE ACTUACIONES URBANISTICAS ILEGALES EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Ámbito territorial de aplicación de la Ley

Relación de áreas

Número	Nombre	Término
8.1	La Dehesilla	Aldea del Fresno.
8.2	Carreta Quebrada (La Ribera)	Aldea del Fresno.
8.3	Los Barrancos	Aldea del Fresno.
9.1	Prado Norte	Algete.
9.2	Dehesa Nueva	Algete.
9.3	La Torrecilla	Algete.
12.1	Cerro de Mirabuena	Anchuelo.
13.1	Segundo Quinto-Valdecasas	Aranjuez.
14.1	Valdecorzas	Arganda.
17.1	Monte Batres (2.ª, 3.ª y 4.ª fases)	Batres.
23.1	Reajo de San Andrés	Becerril (El Boalo).
25.1	El Quejigal	Brea de Tajo.
25.2	La Alameda	Brea de Tajo.
29.1	Los Lagunazos	Cabanillas de la Sierra.
30.1	La Cabrerita	La Cabrera.
32.1	El Practicante	Camarma de Esteruelas.
37.1	Los Almendros	Cenicientos.
37.2	El Juncal	Cenicientos.
43.1	Balcón del Tajo	Colmenar de Oreja.
43.2	Los Vallejos	Colmenar de Oreja.
43.3	Valle de San Juan	Colmenar de Oreja.
43.4	Urbanización Urtajo	Colmenar de Oreja.
43.5	Balcón del Tajo Este	Colmenar de Oreja.
43.6	Cerros de la Lebrera	Colmenar de Oreja.
44.1	Las Latas	Colmenarejo.
45.1	Los Chortales	Colmenar Viejo.
45.2	Los Pajareros	Colmenar Viejo.
45.3	Los Malmendros	Colmenar Viejo.
45.4	El Balcón de Madrid	Colmenar Viejo.
45.5	Alto de San Juan	Colmenar Viejo.
45.6	Moraleja	Colmenar Viejo.
52.1	Las Cubillas	Chinchón.
52.2	Valdegrande	Chinchón.
52.3	Valbosque	Chinchón.
52.4	Valromeroso	Chinchón.

Número	Nombre	Término
52.5	Los Cohonares I y III	Chinchón.
52.6	Los Cohonares II	Chinchón.
52.7	La Ponderosa	Chinchón.
52.8	Las Calabazas	Chinchón.
52.9	Camino del Montero	Chinchón.
54.1	Los Gamonales	El Escorial-Valdemorillo.
55.1	Peñarrubia	Estremera.
57.1	Jardín de Serracines	Fresno de Torote.
57.2	La Dehesa	Fresno de Torote.
57.3	El Pobo	Fresno de Torote.
57.4	Valle del Río (Campiña de Madrid)	Fresno de Torote.
57.5	Polígono 17	Fresno de Torote.
57.6	Polígono 11	Fresno de Torote.
60.1	La Alarilla	Fuentidueña de Tajo.
61.1	Vinatea	Galapagar.
62.1	Los Gargantales (urbanización Coviecam)	Garganta de los Montes.
62.2	El Verdugal (Almar, Sociedad Anónima)	Garganta de los Montes.
62.3	Las Eras del Soto	Garganta de los Montes.
62.4	Las Pajarillas	Garganta de los Montes.
63.1	Las Eras	Gargantilla de Lozoya.
63.2	El Sobaco	Gargantilla de Lozoya.
64.1	Redondo de Abajo	Gascones.
64.2	Redondo de Arriba	Gascones.
67.1	Sierra Lagos	Guadalix de la Sierra.
901.1	Las Tomilleras	Lozoyuela.
901.2	Mazacorta	Lozoyuela.
84.1	El Balcón de Mejorada	Mejorada del Campo.
84.2	Finca Villaflores	Mejorada del Campo.
84.3	Las Acacias	Mejorada del Campo.
84.4	El Tallar (Los Olivares)	Mejorada del Campo.
84.5	La Raya	Mejorada del Campo.
85.1	Las Huelgas	Miraflores de la Sierra.
85.2	Colonia Santo Tomé	Miraflores de la Sierra.
86.1	Vista Sierra	El Molar.
89.1	Valdemerindas	Moraleja de Enmedio.
89.2	Las Colinas	Moraleja de Enmedio.
89.3	Cerro del Prado	Moraleja de Enmedio.
96.1	Aguas de Riaza (Aguas del Fresno)	Navalcarnero.
96.2	Fuente Pila	Navalcarnero.
97.1	Prado Gamonal	Navarredonda.
97.2	El Patuelo	Navarredonda.
97.3	La Solanilla (Rendaes)	Navarredonda.
99.1	Santa Ana	Navas del Rey.
99.2	La Rocha	Navas del Rey.
100.1	Monte Acevedo	Nuevo Baztán.
104.1	Mesa del Monte-Peña del Cuervo	Paracuellos del Jarama.
104.2	El Picón	Paracuellos del Jarama.
104.3	Valty-Báñez	Paracuellos del Jarama.
104.4	El Avalón	Paracuellos del Jarama.
108.1	Corepo	Pedrezuela.
110.1	Valdeperales	Perales de Tajuña.
110.2	Prado de Arriba	Perales de Tajuña.
111.1	Los Caminos	Pezuela de las Torres.
119.1	El Olivar y la Charneca	Quijorna.
119.2	Camposanto	Quijorna.
121.1	Los Cardosos	Redueña.
122.1	Paraje del Arzobispo	Ribatejada.
122.2	El Juncal	Ribatejada.
122.3	Los Barrancos	Ribatejada.
130.1	La Granja	San Fernando de Henares.
130.2	Soto de Aldovea	San Fernando de Henares.
132.1	Vega del Pingarrón	San Martín de la Vega.
132.2	Monte Vallequillas	San Martín de la Vega.
135.1	Umbria de los Gallegos	Santa María de la Alameda.
140.1	El Chorrillo	Serranillos del Valle.
140.2	El Carrascal	Serranillos del Valle.

Numero	Nombre	Término
140.3	Maricominos	Serranillos del Valle.
141.1	Ampliación de los Cortijos	Sevilla la Nueva.
145.1	Las Dunas (Los Casarejos)	Talamanca de Jarama.
145.2	Carracalderas (La Galga)	Talamanca de Jarama.
147.1	El Vedadillo	Titulcia.
151.1	Los Tomillares (cont. en 153.2)	Torrelaguna.
153.1	El Retiro	Torre mocha de Jarama.
153.2	El Jaral del Pajarito (Los Tomillares)	Torre mocha de Jarama.
153.3	Casa Oficios	Torre mocha de Jarama.
154.1	Conares	Torres de la Alameda.
154.2	Miguel de Cervantes	Torres de la Alameda.
156.1	La Cardosa	Valdeavero.
160.1	Montemorillo	Valdemorillo.
160.2	Los Barrancos	Valdemorillo.
160.3	Las Charquillas	Valdemorillo.
160.4	La Esperanza (Tres Dehesas)	Valdemorillo.
160.6	Santa Ana	Valdemorillo.
161.1	El Tinto Enrique-La Fuente Vieja	Valdemoro.
161.2	El Espartal	Valdemoro.
163.1	El Frontal	Valdepiélagos.
164.1	Sillilos	Valdetorres de Jarama.
164.2	La Escarabajosa	Valdetorres de Jarama.
164.3	El Escobar (El Salobre)	Valdetorres de Jarama.
164.4	El Mirador	Valdelatorres de Jarama.
164.5	La Cueva	Valdelatorres de Jarama.
169.1	Los Rosales	Venturada.
171.1	Las Hoyas	Villa del Prado.
172.1	La Dehesa de los Hueros	Villalbilla.
172.2	Eras Viejas (Eras de los Hueros)	Villalbilla.
176.1	El Castillo	Villanueva de la Cañada.
180.1	Las Hijosas (Las Huertas)	Villarejo de Salvanés.
180.2	Dehesa de Valdepardillo	Villarejo de Salvanés.
182.1	Tercio de la Laguna	Villavieja de Lozoya.
182.2	La Cañada	Villavieja de Lozoya.
182.3	Las Cabezas	Villavieja de Lozoya.
182.4	El Molinillo	Villavieja de Lozoya.

Los gráficos correspondientes a este anexo, son los publicados en el «Boletín de la Comunidad de Madrid», de los días 20 y 21 de diciembre de 1985.