

8420

**LEY de 10 de febrero de 1984 sobre medidas de disciplina urbanística.**

Aprobada por la Asamblea de Madrid la Ley 4/1984, publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 49, de fecha 27 de febrero de 1984, 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.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

I. La Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene conferida la plenitud de la función legislativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo; materia ésta fundamentalmente regulada, en el ámbito del Derecho estatal, por el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y por los Reglamentos dictados para su desarrollo y aplicación.

En el ejercicio de aquella función y dentro del marco normativo estatal vigente, la Comunidad de Madrid ha considerado la urgencia de atender a una serie de problemas planteados en nuestra realidad urbanística cuya trascendencia y gravedad no admite demora, instrumentando para ello, por medio de la presente Ley un conjunto de medidas normativas dotadas de eficacia suficiente para restaurar y mantener la necesaria disciplina que, por evidentes razones de interés público, debe presidir, inexorablemente, el proceso urbanístico y dotando, en concreto, a los Ayuntamientos y a los Organos Comunitarios de Madrid de las competencias necesarias para detener, con el enérgico amparo de la Ley, el reprochable proceso de incremento de las actuaciones edificatorias y de uso del suelo practicadas sin la necesaria cobertura legal.

Se trata, en suma, no sólo de desarrollar y complementar la normativa estatal a fin de perfeccionar los instrumentos de protección de la legalidad urbanística y las técnicas de reacción pública frente a la infracción, sino, además, de adoptar un conjunto de nuevas medidas cuya necesidad viene postulada por la experiencia urbanística de los últimos años en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

II. La situación urbanística en que, en la actualidad y a pesar del esfuerzo realizado por diversas Administraciones públicas en los últimos años, se encuentra el territorio de la Comunidad de Madrid, es reflejo, en buena medida, de un proceso de deterioro de la disciplina urbanística, que ha llegado a sufrir un incremento preocupante a través de diversas prácticas contrarias a Derecho, dentro de las cuales cabe destacar, por su gravedad, todas aquellas que han conducido a la proliferación de hecho, de urbanizaciones ilegales.

Tal situación de indisciplina, agravada en muchos casos por la insuficiencia o la inidoneidad de los instrumentos jurídicos que habrían de evitarla, ha generado una grave serie de perjuicios a la colectividad, cuya reparación ha sido difícil. Así:

a) Los Municipios se han visto gravados por la onerosa herencia que, en multitud de casos, ha supuesto la necesidad de afrontar, como hecho consumado, la existencia de núcleos poblacionales que exigen, por lo general, la realización de cuantiosas inversiones económicas, que se pretende que sean soportadas por el Ayuntamiento, al no haber cumplido los promotores las obligaciones y deberes que, como correlato de sus derechos, les impuso la Ley. Semejante carga resulta especialmente grave para los pequeños municipios, que quedan abocados a un esfuerzo fiscalizador desproporcionado a sus medios, al rebasar su real capacidad inspectora, instructora y sancionadora.

b) El medio físico, a su vez se ve degradado en forma alarmante, en la medida en que las urbanizaciones ilegales, por los propios condicionantes que derivan de su misma clandestinidad, tienden a localizarse en terrenos extraídos por los planes del proceso urbanizador, sustrayéndose así, además, a las consecuencias que sobre los criterios de valoración de los terrenos tenga la clasificación urbanística de los predios y dificultando, en suma, la adopción de las medidas que deberían asociarse a la implantación de usos inadecuados.

c) La clasificación urbanística de los terrenos, objeto necesario de las determinaciones del planeamiento, y el régimen legal de distribución de los beneficios y cargas del mismo resultan gravemente defraudados y, con ellos, se defrauda igualmente a la promoción pública y a la privada, al incorporarse subrepticamente al tráfico jurídico un conjunto de inmuebles que, al generar unas plusvalías de las que se apropia en forma exclusiva y directa el promotor de que se trate, suponen el ejercicio de una competencia desleal, ejercida sobre la base del desconocimiento o el desprecio de normas jurídicas que obligan por igual a cuantos agentes operan en el tráfico inmobiliario.

d) En fin, también resulta gravemente afectados por la repetida situación de indisciplina urbanística los adquirentes de parcelas y edificaciones que, guiados de buena fe o inducidos por las apariencias de regularidad que muestran, en sus aspectos materiales y promocionales ilegales, con frecuencia fomentadas a través de diversos cauces de propaganda publicitaria, se ven más tarde ante la necesidad de hacer frente a las consecuencias derivadas de la irregular conducta de algunos

promotores que estos mismos se ocuparon de ocultar en propio y exclusivo beneficio.

III. El fenómeno de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales, como manifestación más acusada de las infracciones urbanísticas, ha venido apoyándose en diversas causas, entre las que cabe destacar:

a) La indeterminación de los Planes de Ordenación que, en numerosas ocasiones, han sido aprobados sin la documentación ni los requisitos legalmente exigibles; indeterminación que ha amparado actuaciones edificatorias desordenadas, con servicios incipientes y sin las dotaciones mínimas necesarias, en las que ha primado un desmesurado interés especulativo de propietarios y promotores, extrayéndose al principio urbanístico de afección del aumento del valor del suelo originado por el planeamiento al pago de los gastos de urbanización y a la formalización de las cesiones obligatorias.

b) El uso abusivo de la normativa vigente que ha sido reiteradamente invocada para amparar actuaciones encubiertas o fraudulentas en el suelo rústico o no urbanizable. La normativa sobre instalaciones vinculadas al servicio de las obras públicas y sobre construcciones destinadas a explotaciones agrícolas ha servido, reiteradamente, de cobertura para la construcción de, naves industriales, con evidente detrimento de los polígonos ordenados con dicho fin, habiendo generado un salpicado de instalaciones que afectan incluso a las limitadas veces existentes en el territorio de la Comunidad de Madrid, con destrucción de unos recursos agrícolas de alto valor.

Asimismo, el uso de la normativa agrícola se ha dirigido en muchas ocasiones a defraudar el destino de sus determinaciones y, consecuentemente, el uso y destino del suelo agrícola para reconducirlo a un uso residencial.

Las unidades mínimas de cultivo, los planes de explotación y las propias figuras previstas en la legislación, como la de «huertos familiares», han pretendido servir de cobertura a parcelaciones y promociones claramente fraudulentas y caóticas. Del uso fraudulento de las normas tampoco se escapa la legislación que regula el ocio y esparcimiento de la población. Bajo fórmulas como «viviendas móviles», «caravans» y otras similares, se ha pretendido constituir auténticos núcleos de población donde los problemas, si cabe, se ven agravados.

c) Las causas anteriores cobran su máxima gravedad en relación con aquellas actuaciones ilegales que no sólo se producen al margen de la legalidad formal, sino que responden a una deliberada actitud de menosprecio de las normas jurídicas, actitud ésta que —en contadas, pero graves ocasiones— se ha visto indirectamente amparada por la permisividad o pasividad de la actuación administrativa.

IV. Las causas de este fenómeno son abordadas por la Comunidad de Madrid en el entendimiento de la disciplina urbanística no como un simple mecanismo sancionador, sino como una actividad preventiva que nace desde la propia ordenación del territorio y de su planeamiento y que prosigue mediante una gestión del territorio, ordenada tanto en su aspecto jurídico como material.

Por otra parte, la indisciplina urbanística, como fenómeno de gran trascendencia en la Comunidad de Madrid, debe ser abordada en su doble vertiente de incidencia municipal y de intervención supramunicipal, canalizando esta última, preferentemente, al control de usos y actividades en suelo rústico y espacios protegidos, tanto urbanos como situados en cualquier otra clase de suelo, sin perjuicio de la complementariedad de las competencias inspectoras y sancionadoras de los Ayuntamientos y de la Comunidad de Madrid, reforzando así la eficacia, en el control sobre los fenómenos de desarrollo del territorio. En definitiva, la Comunidad de Madrid establece toda una serie de medidas que comportan un claro y progresivo dominio de la Ley y del planeamiento territorial como marco de obligado respeto para las acciones públicas y privadas que se desarrollan en el territorio.

En ese sentido se desarrolla en la presente Ley el principio, ya sentado en la Ley del Suelo, de que la aptitud para edificar la da el Plan, quedando condicionado el derecho a edificar al cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen a los propietarios dentro de los plazos previstos en el propio Plan. Consecuentemente con este principio, se establece la secuencia detallada de estas obligaciones y cargas de los promotores de actuaciones en suelo urbanizable, regulando las consecuencias que el incumplimiento de la misma conllevaría.

En el suelo rústico o no urbanizable la presente Ley recalca un principio que, aunque evidente, no debe de ser olvidado en el tratamiento de la disciplina urbanística. En esta clase de suelo tan sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones deberán considerarse con rigor, con base en los proyectos de explotación agrícola y, según la normativa agraria y urbanística, debiendo ser autorizadas por la Comunidad de Madrid.

Las viviendas en suelo no urbanizable sólo podrán ser autorizadas excepcionalmente, siempre y cuando las mismas sean necesarias para las explotaciones agrícolas y queden vinculadas a ellas, sin perjuicio de la facultad que tienen los Planes de excluir tal uso en aquellas zonas en que, por las circunstancias del territorio, no resulte conveniente. Dicha excepcionalidad ya viene reflejada en la Ley del Suelo, si bien en la Comunidad de Madrid requiere una mayor concreción ya que, en nuestro territorio, la explotación agrícola no ha estado históricamente vinculada, en términos generales, a la vivienda, por estar loca-

lizada precisamente en los núcleos urbanos; cuestión que, sin duda, ha contribuido a poner en evidencia los subterfugios ideados para amparar situaciones infractoras ampulosamente cobijadas bajo denominaciones tales como la de «huertos familiares».

V. En fin, las exigencias que, en el ámbito del Derecho administrativo sancionador, se derivan de la configuración constitucional de los principios de legalidad y tipicidad aconsejan que la tipificación de los supuestos constitutivos de infracción urbanística y la consecuente asociación a los mismos de las sanciones administrativas pertinentes se produzcan por medio de una norma dotada del rango formal de Ley que atribuya en forma inequívoca a las Administraciones públicas urbanísticas de la Comunidad de Madrid potestad bastante para ejercitar, según la Ley misma, cuantas competencias se orienten a proteger la legalidad urbanística y a sancionar, en aras de esa misma protección, las actuaciones que la vulneren.

VI. Con el título que ampara esta Ley se quiere acotar claramente su alcance. No se intenta agotar todos los supuestos o mecanismos para la protección de la legalidad urbanística, sino enfrentarse a los problemas más urgentes, percibidos como tales por la Administración pública y los propios ciudadanos. Problemas identificables, visibles y generalizados, cuyas causas pueden establecerse. Problemas que afectan al territorio de la Comunidad Autónoma, más allá de los problemas específicos de cada Municipio, y que requiere un tratamiento homogéneo cualquiera que sea el lugar en que aparezcan o la Administración que actúe sobre los mismos. La Ley no agota, pues, las medidas que puedan ser necesarias en el futuro, cuando nuevos problemas o un más claro entendimiento de la lógica de ciertos procesos agresivos de la calidad de nuestro territorio comunitario así lo exijan y permitan.

VII. Esta Ley es un primer paso en la obligada tarea de la defensa de la legalidad urbanística y de la corrección de las actuaciones que se asientan en el territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid, que deberán complementarse en el futuro con otros instrumentos legales y de planeamiento concurrentes a este objetivo y, además, con medidas indirectas y externas al usual entendimiento de lo urbanístico o de la ordenación territorial.

VIII. Como toda Ley, la presente es un instrumento necesario para la compleja tarea de gobernar el territorio. Pero las Leyes y los planes nunca serán plenamente eficaces sin una clara voluntad de aplicarlos, sin un convencimiento político y cultural de los poderes públicos de la importancia que tiene la salvaguardia del territorio y sin una clara conciencia pública sobre ello, que concite la colaboración de todos los ciudadanos. Estas son tareas que, tras la aprobación de la presente Ley, deberá acometer la Comunidad Autónoma de Madrid, en estrecha y continuada colaboración con los Ayuntamientos y con todas las Entidades públicas o privadas de carácter económico o cultural que tienen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Madrid su territorio, hoy agredido, aún recuperable y mañana mejorando.

## TITULO PRIMERO

### De las actuaciones de iniciativa privada en suelo urbanizable

#### CAPITULO PRIMERO

##### Disposiciones generales

Artículo 1.º 1. La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo urbanizable o apto para urbanizar, requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que deberá ser presentado a trámite en los plazos exigidos por el plan o norma subsidiaria o complementaria de planeamiento correspondiente. En los supuestos que éstos no lo exigieren, las Corporaciones Locales actuarán a su fijación, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 41 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Las obras de urbanización requieren, además y en todo caso, la previa aprobación de un proyecto de urbanización.

3. El derecho a edificar podrá ejercitarse, una vez ejecutadas las obras de urbanización o, en su caso, tras haber asegurado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación y haberse efectuado las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos previstas en el Plan Parcial de Ordenación, a favor del Ayuntamiento.

4. No se podrá proceder a la parcelación urbanística en suelo urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el proyecto de compensación o de reparcelación.

5. Será nula de pleno derecho toda parcelación urbanística realizada con infracción de lo dispuesto en este artículo.

Art. 2.º 1. A los efectos de esta Ley, se entiende por promotor la persona física o jurídica que formula el plan y lo eleva a la Administración urbanística actuante, solicitando su tramitación reglamentaria.

2. En el caso de que el promotor no ostente la titularidad dominical del 60 por 100 de la superficie total de los terrenos objeto de la actuación, deberá acreditar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje, que igualmente se considerarán promotores.

3. En las transmisiones de terrenos sujetos a cualquier actuación urbanística, todo adquirente de aquéllos, sea a título gratuito u oneroso, inter vivos o mortis causa, público o privado, quedará subrogado en el lugar de los promotores iniciales y asumirá sus compromisos, deberes y obligaciones.

## CAPITULO II

### De la documentación complementaria de los Planes parciales

#### SECCION PRIMERA.—DE LAS DETERMINACIONES

Art. 3.º 1.º Además de las determinaciones y documentos exigidos por la vigente legislación urbanística, los Planes parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán incluir los siguientes extremos:

a) Nombre, apellidos o razón social o domicilio del promotor o promotores y justificación del requisito exigido en el apartado 2 del artículo precedente.

b) Relación de las fincas incluidas en la actuación.

c) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.

d) Documento acreditativo de haber constituido la garantía del 3 por 100 a que se refiere el artículo 5.1.

e) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

f) Fijación de los siguientes plazos.

De presentación, en su caso, y ante la Administración actuante, del proyecto de Estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación en los diferentes polígonos, si los terrenos objeto del plan parcial pertenecen a varios propietarios o del proyecto de compensación si dichos terrenos pertenecen a un solo propietario. Dicho plazo se computará desde la aprobación definitiva del plan parcial.

De presentación del proyecto de urbanización, contado desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuere exigible, o desde la aprobación del plan parcial, en caso contrario.

De determinación de las obras de urbanización, contado desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

De solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Dentro del plazo de tres meses, a contar desde dicha solicitud, la Administración procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización si las mismas estuvieren ejecutadas de acuerdo con el proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por la Administración.

De iniciación de la edificación, contado desde la recepción provisional.

De construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, que corran a cargo de los promotores.

2. En todo caso, la Administración, en el acto de aprobación definitiva, podrá imponer las condiciones que fueren convenientes para la ejecución del plan parcial.

Art. 4.º Paralizado un expediente por causas imputables al promotor, el órgano competente advertirá a éste de que transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

#### SECCION SEGUNDA.—DE LAS GARANTIAS

Art. 5.º 1. Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste, en el acto de presentación del plan parcial, una garantía del 3 por 100 del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el estudio económico-financiero de dicho plan. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá admitirse a trámite el plan parcial.

2. El importe de la garantía a que se refiere el párrafo anterior se incrementará en un 6 por 100, calculado con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá iniciar ninguna actividad en el polígono o unidad de actuación.

3. En ambos casos el coste podrá ser revisado y modificado por los servicios técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones el promotor deberá constituir como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial arriba reseñado para cada caso y el calculado como consecuencia de la revisión.

Art. 6.º 1. Las garantías exigibles a los promotores responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los mismos y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieren serles impuestas, debiendo decretarse la pérdida de las garantías en los casos de incumplimiento de dichas obligaciones, de acuerdo con lo establecido en esta Ley y, en virtud de la misma, por los planes de ordenación.

2. Las garantías a que se refiere el artículo anterior podrán constituirse, a elección del promotor:

- a) En metálico.
- b) En títulos de deuda pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o de cualquier Entidad local en cuyo territorio se lleve a cabo la actuación urbanística particular.
- c) Mediante aval, que será otorgado por un Banco oficial o privado, inscrito en el Registro General de Bancos y Banqueros, por una Caja de Ahorros pertenecientes a las Cajas Confederadas o por una Entidad de seguros.

El fiador deberá renunciar a los beneficios de excusión y división.

Las comisiones, intereses y otros gastos que se produzcan con motivo de la expedición del aval serán de cuenta del promotor avalado.

d) Mediante hipoteca o cualquier otra garantía distinta de las anteriores, pero de eficacia similar a las mismas, que resulte bastante a juicio de la Administración.

3. Cuando la garantía se constituya en títulos de deuda o mediante aval, deberán depositarse, tanto unos como otro, en la Depositaria de Fondos de la correspondiente Entidad pública, donde quedarán en custodia a disposición del Alcalde o del órgano competente. La mencionada Depositaria expedirá el resguardo oportuno a favor del interesado.

Art. 7.º 1. Las garantías a que se refiere el apartado 2 del artículo 5.º habrán de constituirse en el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

2. Transcurrido el plazo de tres meses sin que por el promotor se haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Art. 8.º Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de la cesión de terrenos de carácter obligatorio y gratuito a favor de la Administración, así como la cesión de las obras de urbanización e instalación de dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan y en el proyecto de urbanización.

#### SECCION TERCERA.—DE LOS SISTEMAS DE ACTUACION

Art. 9.º 1. La ejecución de los Planes parciales de iniciativa particular se realizará preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada, fije otro sistema.

2. Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado para la ejecución de un Plan parcial, se entenderá que los costos de urbanización correspondientes al 10 por 100 del aprovechamiento medio, de cesión obligatoria y gratuita, forma parte de las obligaciones de los propietarios, excluida la Administración actuante.

Art. 10. 1. Si el promotor fuese sustituido por una entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y hasta que por éstas se haya constituido las garantías legalmente exigibles.

Una vez apartados los documentos preceptivos, la Administración tendrá un plazo máximo de dos meses para la inscripción de las Entidades Urbanísticas en el Registro de Entidades.

2. La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se haya suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta.

3. El procedimiento de disolución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante, el cual se publicará en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y, al menos, en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

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

#### SECCION CUARTA.—DEL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES, DEBERES Y COMPROMISOS

Art. 11. 1. Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos y de la realización de la urbanización con sujeción a los plazos de ejecución del Plan parcial, así como de su presentación, facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- a) Suspensión de los efectos del Plan.
- b) Cambio del sistema de actuación.
- c) Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan incumplido.

2. La adopción de las medidas señaladas en el apartado anterior deberá ir precedida de la declaración formal del incumplimiento del promotor o propietario, formulada por la

Administración competente para la aprobación definitiva del Plan parcial.

Art. 12. La suspensión prevista en el artículo anterior podrá levantarse si se garantiza, en forma bastante, el cumplimiento de las obligaciones contraídas. En todo caso, el promotor deberá constituir nueva fianza en la misma cuantía que las ejecutadas por el incumplimiento declarado.

Art. 13. La expropiación-sanción de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan ejecutado se llevará a cabo de acuerdo con el valor de los mismos y de la obra útil realizada, y siguiendo lo establecido en el capítulo IV, del título V, del Reglamento de Gestión Urbanística.

## TITULO II

### De las actuaciones en suelo no urbanizable

#### CAPITULO PRIMERO

##### De las parcelaciones

Art. 14. 1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se acomodarán a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

2. Las parcelaciones rústicas deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente.

3. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones rústicas que infrinjan lo dispuesto en los apartados anteriores.

4. Sólo podrán autorizarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo según la legislación agraria, cuando así lo permita un instrumento de planeamiento referido al medio físico. Autorizada la parcelación de terreno de acuerdo con lo dispuesto en los apartados anteriores, por el peticionario deberá solicitarse la correspondiente licencia de parcelación.

#### CAPITULO II

##### De las construcciones

Art. 15. 1. En suelo no urbanizable no se podrán autorizar la ejecución de obras ni instalaciones u otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas o pecuarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria. Dichas construcciones deberán ser autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente.

2. Excepcionalmente, se podrá autorizar por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente, la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar que sean necesarios para las explotaciones agrícolas y queden vinculados a las mismas, siempre que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

3. Siempre que un Plan de Ordenación del Medio Físico lo permita, se podrá autorizar por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, previo informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería e informe del Ayuntamiento correspondiente, la realización de explotaciones comunitarias.

4. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo.

5. Las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo, para ser autorizadas deberán, en cualquier caso, vincularse a fincas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o en unidades superiores a aquellas, cuando se establezcan como parcelas mínimas en el correspondiente Plan o Normas Urbanísticas.

6. Los Notarios y Registradores de la Propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terreno, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de parcelación, tanto urbanística como rústica, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

7. Las construcciones a que se refieren los números anteriores estarán sujetas a la obtención de la licencia municipal.

8. Cuando el informe a que se refiere el presente artículo, así como el apartado 2 del artículo 14, sea desfavorable, y no así el informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, as el informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, sejo de Gobierno para su resolución definitiva.

## TITULO III

### De la intervención en la edificación y uso del suelo

#### CAPITULO PRIMERO

##### De las licencias

#### SECCION PRIMERA.—DE LOS ACTOS SUJETOS

Art. 16. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedente con arreglo a la legislación específica aplicable y conforme a lo dispuesto en esta

Ley, además de los actos regulados en el artículo 178 de la Ley del Suelo y artículo 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística, los siguientes:

1. Las parcelaciones rústicas.
2. Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arborea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
3. La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.
4. La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en «campings» o zonas de acampada legalmente autorizadas.

**Art. 17.** 1. Las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y en su caso, la prórroga de aquéllas, por una sola vez y por otros seis meses.

2. Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueren interrumpidas durante un periodo superior a tres meses, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

**Art. 18.** 1. Las Empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, exigirán para la contratación de los respectivos servicios la licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones generales a que se refieren los artículos 178.1 de la Ley del Suelo y artículo 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística

2. El incumplimiento de esta exigencia por parte de las Empresas suministradoras dará lugar a que por la Administración se imponga una multa, del tanto al quíntuplo del importe de la acometida sin perjuicio de otras sanciones que resultaren procedentes.

#### SECCION SEGUNDA.—DE LA COMPETENCIA

**Art. 19.** 1. Será competencia del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, el otorgamiento o denegación por subrogación de las licencias urbanísticas a que se refiere el artículo 9.º, 7, a), del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. En el caso de desconformidad a que se refiere el número dos del artículo 180 de la vigente Ley del Suelo, será competente el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma para decidir sobre la procedencia de la ejecución de los proyectos, cuando hayan sido promovidos por Organos o Entidades de Derecho Público de la Comunidad Autónoma, previo informe del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda y de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.

3. Cuando los proyectos no hayan sido promovidos por los Organos a que se hace referencia en el párrafo anterior, el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda informará previamente a la propuesta que el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo haya de elevar al Consejo de Ministros, de conformidad con lo que prevé el artículo 180, 2 y 3, de la Ley del Suelo.

#### SECCION TERCERA.—DEL PROCEDIMIENTO

**Art. 20.** El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local, así como a las normas que resulten específicamente aplicables por razón de la materia.

#### CAPITULO II

De los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas

**Art. 21.** 1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo a que se refiere el artículo 16 se realicen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos, comunicándolo de forma expresa y simultánea al Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda y al interesado.

2. Si el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda apreciase que las obras o usos del suelo constituyen infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento del Alcalde a la mayor brevedad posible, a fin de que proceda, según lo previsto en el número anterior.

3. Si el Alcalde no adoptase las medidas establecidas en el apartado primero de este artículo en el plazo de diez días siguientes a la recepción de la comunicación del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, éste adoptará de oficio dichas medidas.

4. Acordada la suspensión de las obras por la autoridad competente, el Alcalde o el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda adoptará las medidas necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad. A estos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales pre-

parados 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 cuatro días siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión y hubiere incumplimiento del acuerdo de suspensión de las obras. En el supuesto de que el interesado no hubiera procedido a la retirada de los materiales y maquinaria, la autoridad que suspendió las obras podrá retirarla o precintarla. Los materiales y maquinaria retirados quedarán a disposición del interesado, quien satisfará los gastos de transporte y custodia.

5. En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

6. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiere solicitado la expresada licencia o, en su caso, no hubiere ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

7. Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de dos meses, contados desde la expiración del término a que se refiere el número precedente, o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda acordará y dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

**Art. 22.** 1. Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción, el Ayuntamiento o, en su caso, el Alcalde o el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda ordenarán, de acuerdo con el orden de prelación establecido a que se refiere el artículo 21, y si procediese la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

2. Si se tratara de un edificio o construcción de valor histórico-artístico o incluido en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se ordenará la paralización de la actividad. La reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación.

3. En todo caso, los costos de la reconstrucción quedarán sujetos al régimen señalado en el artículo anterior para el supuesto de demolición.

4. Cuando se paralice definitivamente la demolición de alguna de las edificaciones o construcciones a que se refiere el número 2 de este artículo, se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular.

#### CAPITULO III

De los actos de edificación o del uso del suelo terminados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas

**Art. 23.** 1. Siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde requerirá al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada.

2. Si el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda apreciase que las obras o usos del suelo constituyen ese mismo tipo de infracción urbanística, lo pondrá, a la mayor brevedad posible, en conocimiento del Alcalde, a fin de que proceda según lo previsto en el artículo anterior.

3. Si el Alcalde no adoptase las medidas establecidas en el apartado 1 de este artículo en el plazo de los diez días siguientes a la recepción de la comunicación del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, éste, de oficio, requerirá al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada.

4. Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo de dos meses, o si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 5 y 6 del artículo 21.

**Art. 24.** A los efectos de esta Ley se presume que unas obras realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando estén dispuestas para servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior.

**Art. 25.** Lo establecido en los dos capítulos anteriores se entenderá con independencia de las facultades que corresponden a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y usos del suelo.

#### CAPITULO IV

De la suspensión de los efectos y de la revisión de licencia

##### SECCION PRIMERA.—DE LA SUSPENSIÓN DE LOS EFECTOS DE LAS LICENCIAS

**Art. 26.** 1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente

la paralización inmediata de los actos de edificación o usos del suelo iniciado a su amparo, cuando el contenido de aquellos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. Si el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda apreciara que las obras o usos del suelo constituyen ese mismo tipo de infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento del Alcalde, a fin de que proceda según lo prevenido en el número anterior.

3. Si el Alcalde no adoptase las medidas establecidas en el apartado 1 de este artículo, en el plazo de los diez días siguientes a la recepción de la comunicación del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, éste, de oficio, acordará la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y la inmediata paralización de los actos de edificación o uso del suelo.

4. En todo caso, la autoridad que acuerde la suspensión de los efectos de la licencia 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 dos y siguientes del artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

5. Las facultades a que se refieren los números 1, 2 y 3 de este artículo, podrán ejercitarse 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.

Art. 27. 1. Si el Tribunal de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, al dictar sentencia anulase la licencia, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la incoación de expediente sancionador al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables y adoptar las demás medidas previstas en esta Ley.

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

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

#### SECCION SEGUNDA.—DE LA REVISION DE LICENCIAS

Art. 28. 1. Las Cooperativas Municipales, de oficio o a instancia del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, deberán revisar, a través de alguno de los procedimientos previstos en el artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo, las licencias u órdenes de ejecución otorgadas por aquéllas, cuando su contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves, siempre que estando terminadas las obras no hayan transcurrido cuatro años desde que fueron adoptados los acuerdos de otorgamiento.

2. Anulada la licencia u orden de ejecución, la Corporación acordará la demolición de las obras realizadas en contra de la normativa urbanística aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo dispuesto en esta Ley.

3. Si la Corporación Municipal no procediese a la adopción de los acuerdos anteriores en el plazo de un mes desde la recepción de la comunicación del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, éste quedará inmediatamente subrogado en la competencia municipal para cuanto se refiera al procedimiento de revisión de la licencia u orden de ejecución de que se trate.

Art. 29. Subrogado el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda en los términos previstos en el artículo anterior, adoptará las siguientes medidas:

a) Iniciar el procedimiento de revisión, de oficio, del acto de otorgamiento de licencias o de la orden de ejecución en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

b) Podrá suspender los efectos de la licencia u orden de ejecución si la Corporación Municipal no hubiese adoptado tales acuerdos.

c) Cuando proceda deberá acordar la demolición de las obras.

d) Concluido el procedimiento de revisión podrá, en su caso, dictar providencia de incoación de expediente sancionador para exigir las responsabilidades e imponer las multas, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

#### CAPITULO V

##### De los actos de edificación y uso del suelo y licencias en zonas verdes o espacios libres

Art. 30. Los actos de edificaciones o uso del suelo a que se refiere el artículo 16 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 21 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 23 cuando se hubieren terminado totalmente, sin que sea de aplicación la limitación de plazo que establece el número 1 de dicho artículo.

Art. 31. 1. Las licencias y órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

2. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y a la adopción de las demás medidas previstas en los artículos 28 y 27 de esta Ley.

3. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá, de oficio, a la declaración de nulidad de las licencias que las amparen por los trámites previstos en el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### TITULO IV

##### De la inspección urbanística

#### CAPITULO PRIMERO

##### De los órganos de la Inspección Urbanística

Art. 32. 1. En desarrollo de la actividad inspectora en materia de urbanismo regulada en esta Ley, entenderán específicamente, sin perjuicio de las facultades de otras autoridades, los siguientes órganos:

a) El Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

b) La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Madrid.

c) Los Alcaldes o, en su caso, los Gerentes municipales de Urbanismo.

d) Los Ayuntamientos en régimen normal o en el de la Gerencia Urbanística.

2. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos a que se refiere el apartado anterior, dentro de sus respectivas competencias.

#### CAPITULO II

##### Del Servicio de Inspección Urbanística. Naturaleza y funciones

Art. 33. El Servicio de Inspección Urbanística de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda y los de los Ayuntamientos, en régimen normal o de Gerencia Urbanística, tienen por función específica fiscalizar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.

Art. 34. 1. Al personal adscrito a los Servicios de Inspección Urbanística de los Ayuntamientos y de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda que realicen funciones de inspección dentro de sus respectivos ámbitos territoriales se les denominará Inspectores Urbanistas.

2. El Inspector Urbanista será provisto de un documento oficial que acredite esta condición ante autoridades, Organismos, Entidades urbanísticas colaboradoras, promotores, empresarios de obras, técnicos directores de obras, trabajadores y particulares en general.

3. Los órganos unipersonales de la Inspección Urbanística y los Inspectores Urbanistas, en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de Agentes de la Autoridad y gozarán de plena independencia en el desarrollo de las mismas, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones.

Art. 35. Los hechos que figuren recogidos en las actas de inspección, una vez formalizados, gozan de la presunción de veracidad, salvo que del conjunto de las pruebas que se practiquen en el procedimiento sancionador resulte concluyente lo contrario.

Art. 36. Son funciones de los Inspectores Urbanistas, con carácter enumerativo y no limitativo, las siguientes:

a) Velar por la aplicación de las normas urbanísticas y por la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo urbano, al ritmo normal exigido por el planeamiento.

b) La inspección, investigación e información sobre la aplicación de los Planes de Ordenación Urbana, programas, proyectos, normas complementarias y subsidiarias del planeamiento y Ordenanzas de la edificación y uso del suelo.

c) Informar sobre el cumplimiento de las disposiciones en materia de urbanismo.

d) Proponer el órgano del que dependen las medidas previstas en esta Ley para la restauración del orden jurídico infringido y la apertura de expedientes sancionadores.

e) Proponer a los órganos de la Inspección que requieran a los promotores y empresarios de obras para que, en los plazos que se señalen ejecuten las obras que les indiquen o modifiquen las constitutivas de infracción urbanística, con el fin de corregir la infracción y evitarla. Transcurrido el plazo concedido, de carácter improrrogable, sin haber cumplido el requerimiento, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior.

f) Emitir dictámenes e informes en materia de urbanismo a instancia de los órganos de la Inspección y de los Instructores de expedientes sancionadores.

g) Actuar como técnicos en la comprobación de los hechos constitutivos de infracción urbanística.

h) Determinar, previa comprobación, las valoraciones en función de las cuales el Instructor deba proponer el importe de la multa.

i) Y, en general, realizar cuantas otras funciones inspectoras y de control urbanístico les sean atribuidas por los órganos de la inspección.

## TITULO V

### De las infracciones urbanísticas y su sanción

#### CAPITULO PRIMERO

##### Disposiciones generales

##### SECCION PRIMERA.—DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS

Art. 37. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, en esta Ley o en los Planes, programas, normas y ordenanzas, sujetas a sanción y tipificadas en la presente Ley.

Art. 38. 1. Cualquier actuación que contravenga las normas o el planeamiento urbanístico vigente podrá dar lugar a que la autoridad competente adopte las medidas siguientes:

a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterado o transformada como consecuencia de la actuación ilegal, a través de las medidas correctoras reguladas en esta Ley.

b) La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de multas a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.

d) La exigencia de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. Las actuaciones previstas en el número anterior se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas.

Art. 39. 1. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

2. La publicidad, realizada por cualquier medio, de parcelaciones urbanísticas, edificaciones, urbanizaciones u otras cualesquiera actuaciones urbanísticas deberá ajustarse fielmente al planeamiento urbanístico vigente.

3. Las multas por infracciones urbanísticas se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en esta Ley.

Art. 40. 1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves.

2. Son infracciones urbanísticas graves las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones, ocupación permitida de la superficie de las parcelas, tipología de las edificaciones, protección ambiental y conservación de las mismas.

3. Son infracciones urbanísticas leves las citadas en el apartado anterior, siempre que en el procedimiento sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales y no produzcan beneficio económico alguno al interesado.

##### SECCION SEGUNDA.—DE LAS PERSONAS RESPONSABLES Y DE LAS CIRCUNSTANCIAS MODIFICATIVAS DE LA RESPONSABILIDAD

Art. 41. 1. En las obras o usos del suelo que se ejecutasen sin licencia serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

2. En las obras amparadas en una licencia, cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiese votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción.

3. A los efectos de responsabilidad por infracciones urbanísticas, se considera también como promotor el propietario del suelo sobre o bajo el cual se efectúa o ha estado efectuada la infracción.

Art. 42. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

Art. 43. 1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística, sin perjuicio de pasar el tanto de culpa a los Tribunales.

a) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado precisamente en el ejercicio del deber funcional del cargo u oficio.

b) La utilización de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística o mediante soborno.

c) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimasen la actuación o mediante falsi-

ficación de los documentos en que se acreditase el fundamento legal de la actuación.

d) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaren perjudicados.

e) La reincidencia.

2. Es circunstancia que atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística la de haber procedido a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación del procedimiento sancionador.

3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden agravar o atenuar la responsabilidad:

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

##### SECCION TERCERA.—REGLAS PARA LA APLICACION DE LAS SANCIONES

Art. 44. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Art. 45. 1. En el caso de que en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su cuantía máxima.

2. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Art. 46. 1. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material alguna ni existan terceros perjudicados, la multa que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Art. 47. 1. Cuando en el hecho concurre alguna circunstancia agravante, la multa se impondrá siempre en su grado máximo.

2. Si concurre alguna circunstancia atenuante, la multa se impondrá en su grado mínimo.

Art. 48. En las parcelaciones ilegales el importe de la multa podrá ampliarse a una cuantía igual a todo el beneficio obtenido más los daños y perjuicios ocasionados. La cuantía de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

##### SECCION CUARTA.—COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Art. 49. Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de éstas serán las siguientes:

a) Los Alcaldes: en los Municipios que no excedan de 50.000 habitantes, hasta 1.500.000 pesetas; en los que no excedan de 500.000 habitantes, hasta 12.000.000 de pesetas, y en los de más de 500.000 habitantes, hasta 20.000.000 de pesetas.

b) El Consejo de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, hasta 100.000.000 de pesetas.

c) El Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, hasta 200.000.000 de pesetas, importe que podrá incrementarse cuando el beneficio obtenido como consecuencia de la infracción fuese superior.

Art. 50. 1. Serán competentes para acordar la iniciación del expediente sancionador, además de las autoridades enumeradas en el artículo anterior, los Ayuntamientos en régimen normal o en el de Gerencia Urbanística y la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.

2. Las infracciones urbanísticas se tramitarán con arreglo al procedimiento establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. Cuando la propuesta de resolución incluya una multa en cantidad superior a la que sea de la competencia de los órganos correspondientes a la Administración que tramitó el expediente sancionador, dicha propuesta con todo lo actuado se elevará a la autoridad que sea competente por razón de la cuantía, según las reglas establecidas en el artículo anterior, la que acordará la imposición de la multa correspondiente.

Art. 51. 1. El importe de las multas impuestas por los Alcaldes por infracciones urbanísticas será percibido por los Ayuntamientos respectivos.

2. Cuando en los expedientes sancionadores tramitados por la Administración Municipal se proponga una multa que exceda, por razón de la cuantía, de la competencia del Alcalde, la autoridad que la imponga asignará el importe al Ayuntamiento que tramitó el expediente.

3. Si un Ayuntamiento fuese advertido por el Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda del hecho de la existencia de una presunta infracción urbanística en su término municipal y aquél no iniciara el procedimiento sancionador en el plazo de un mes, la multa a imponer como consecuencia del expediente instruido con esta finalidad por la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda será percibida por la Comunidad Autónoma de Madrid.

## CAPITULO II

### De las diferentes infracciones y sus sanciones

#### SECCION PRIMERA.—EN MATERIA DE PARCELACION

Art. 52. 1. Serán sancionados con multa de 15 al 20 por 100 del valor de los terrenos afectados, calculado conforme a la legislación vigente en cada caso, quienes realicen parcelaciones sobre suelo no urbanizable.

2. La sanción establecida en el número anterior se podrá incrementar hasta el 30 por 100 del valor del suelo si la división realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico.

3. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de los artículos 95 y 96 de la Ley del Suelo.

Art. 53. En la misma sanción incurrirán quienes realicen, con fines de edificación, parcelaciones sobre terrenos destinados por el planeamiento a equipamiento social o a ejecución de sistemas generales de comunicaciones o de zonas verdes o espacios libres.

Art. 54. 1. Se aplicará una sanción del 10 al 15 por 100 del valor del suelo afectado, calculado en la forma que se establece en el artículo 52.1 de esta Ley, a quienes realicen parcelaciones en suelo urbanizable no programado antes de la aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

2. La sanción se podrá incrementar hasta llegar al 20 por 100 del valor del suelo, cuando concorra alguna de las circunstancias señaladas en el artículo anterior.

Art. 55. 1. Se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor del suelo parcelado, calculado conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, a quienes realicen parcelaciones de suelo clasificado como urbanizable programado si no existiese un Plan parcial definitivamente aprobado.

2. La misma sanción se aplicará a las parcelaciones en suelo declarado apto para urbanizar por las correspondientes Normas Subsidiarias de Planeamiento, o en suelo urbanizable no programado que tenga aprobado Programa de Actuación Urbanística, siempre que en ambos casos no exista Plan parcial definitivamente aprobado.

3. Si, en los supuestos que contempla este artículo, la parcelación supusiese infracción de disposiciones contenidas en el Plan General, en las Normas Subsidiarias o en el Programa de Actuación Urbanística, la multa será del 10 al 15 por 100.

Art. 56. 1. Las parcelaciones de suelo urbano que contradigan las previsiones establecidas en el Plan General o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, serán sancionadas con multa del 5 al 10 por 100 del valor de los terrenos afectados.

2. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de la parcelación.

3. Si la parcelación afecta a superficies destinadas a dominio público, a equipamiento social y comunitario, a sistemas generales o a espacios libres, la sanción podrá alcanzar el 20 por 100 del valor de los terrenos.

Art. 57. La sanción establecida en el artículo anterior se aplicará a las parcelaciones que se efectúen en suelo urbano clasificado a través de Proyectos de Delimitación aprobados conforme al artículo 81 de la Ley del Suelo, cuando aquéllas infrinjan las Ordenanzas municipales.

Art. 58. Serán sancionados con multa del 5 al 10 por 100 del valor de los terrenos afectados las operaciones de parcelación o división de terrenos que den lugar a lotes inferiores a la parcela establecida como indivisible. En la misma sanción incurrirán quienes dividieren o segregaren parcelas que tengan la condición de indivisibles.

Art. 59. Serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de los terrenos afectados quienes realicen parcelaciones en terrenos que no hayan sido previamente clasificados como suelo urbano por un Plan, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyectos de Delimitación.

Art. 60. Se sancionarán con multa del 2 por 100 del valor de los terrenos las operaciones de parcelación que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin la pertinente licencia.

Art. 61. Si la parcelación se hubiere efectuado con una licencia, cuyo contenido constituya una manifiesta infracción del planeamiento, la iniciación del procedimiento de revisión del acto administrativo constituirá, a su vez, la iniciación del procedimiento sancionador por la parcelación sin perjuicio de lo que se establece en el artículo 82.

#### SECCION SEGUNDA.—EN MATERIA DE USO DEL SUELO Y EDIFICACION

Art. 62. 1. Quienes realicen obras de edificación o urbanización en contra del uso que corresponda al suelo en el que se ejecuten, serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100

del valor de la obra proyectada, calculado por los correspondientes servicios técnicos de la Administración que instruya el expediente.

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

Art. 63. 1. Quienes realicen, en terrenos destinados por el planeamiento a uso público de interés general o común, actos, actividades, obras o instalaciones que impidan o perturben gravemente dicho uso, serán sancionados:

a) Con multa del 10 al 20 por 100 del valor del suelo afectado, cuando el hecho que impida el uso o produzca la perturbación origine una situación permanente.

b) Con multa del 1 al 5 por 100 de dicho valor, cuando se realicen con carácter meramente ocasional, o las instalaciones o actividades puedan ser objeto de legalización por el órgano administrativo competente.

2. Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre 5.000 y 500.000 pesetas, graduándose en función de la mayor o menor trascendencia que la perturbación ocasione al uso público.

Art. 64. En la sanción señalada en el artículo anterior, de acuerdo con los mismos criterios de valoración y distinguiéndose también entre el carácter permanente, ocasional o legalizable, incurrirán quienes realicen actos de uso del suelo que, no estando comprometidos en dicho artículo, alteren la utilización prevista en el planeamiento en vigor o sean incompatibles con el mismo.

Art. 65. Serán sancionados con multa del 5 al 10 por 100 del valor del edificio, planta, local o dependencia, calculado conforme a la legislación vigente en cada caso, quienes alteren el uso a que estuvieren destinados por el Plan, Normas u Ordenanzas.

Art. 66. Se sancionará con multa del 10 al 20 por 100 de su valor el exceso de edificaciones sobre la edificabilidad permitida por el Plan.

Art. 67. En la misma sanción incurrirán quienes realicen edificaciones con altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, donde no exista plan o normativa urbanística que lo autorice, o quienes en esos municipios edifiquen en solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes con alturas superiores a la media de los edificios ya construidos.

Art. 68. 1. Se sancionarán con multa del 5 al 10 por 100 del valor del exceso los actos de edificación, cuando ésta alcance altura superior a la determinada por el plan o norma de aplicación, si dicho exceso no implicare un aumento sobre el volumen permitido.

2. La misma sanción se aplicará a quienes edificaren sótanos o semisótanos, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan o norma urbanística aplicable.

Art. 69. Se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor de lo realizado la ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación, según lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, salvo los casos de excepción previstos en el apartado tercero del mismo artículo. Si dichas obras llevasen consigo aumentos de volumen o incremento de altura en relación con la situación existente, se sancionarán de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

Art. 70. Los que edificaren en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable, serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de la obra proyectada, graduando la multa en función de la mayor o menor desproporción que exista entre la superficie de la parcela edificada y la superficie de la parcela mínima según el Plan.

Art. 71. Las infracciones por incumplimiento de las reglas de distancia de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos, se sancionarán con multa del 10 al 20 por 100 del importe de la obra que se sitúa fuera de los límites a los que deba ajustarse.

Art. 72. 1. Quienes derriben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 62.1 de esta Ley.

2. En caso de que se trate de bienes de carácter monumental, artístico, histórico o arqueológico, la determinación del valor de lo destruido se realizará por la comisión a que se refiere el artículo 78 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 73. Se sancionará con multa del 5 al 10 por 100 del valor de la obra proyectada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, que, infringiendo las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

Art. 74. Serán sancionados con multa del 10 al 20 por 100 del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, quienes infringieren las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. En la misma sanción incurrirán quienes vulneren otras determinaciones de las Ordenanzas de la edificación o del Proyecto de Urbanización cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio o la salud de los usuarios.

Art. 75. Se sancionarán con multa equivalente al 1 por 100 de su valor la realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando la aprobación de éste fuera preceptiva.

Art. 76. 1. Se sancionará con multa de 10.000 a 5.000.000 de pesetas las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial y se realicen sin la respectiva licencia, salvo lo previsto en el artículo 16.2.

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

Art. 77. Se sancionará con multa de 50.000 a 3.000.000 de pesetas la colocación de carteles de propaganda sin licencia, que se graduará en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno.

Art. 78. Se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 de su valor, la instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanente, sin licencia.

#### SECCION TERCERA.—EN MATERIA DE INCUMPLIMIENTO DE PLANEAMIENTO

Art. 79. Se sancionará con multa de 500.000 a 10.000.000 de pesetas a quienes incumplan los plazos de ejecución previstos en el Plan, que se graduará en función de la inexecución de las obras de urbanización.

#### SECCION CUARTA.—DISPOSICIONES COMUNES

Art. 80. 1. Se sancionará con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas a quienes incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones.

2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

Art. 81. 1. Serán sancionados con multa del 1 al 15 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación proyectada, quienes realicen alguna de las actividades a que se refiere el artículo 16.1 de la presente Ley, sin licencia u orden de ejecución, cuando dichas actividades sean legalizables por ser conformes con la normativa urbanística aplicable. En las parcelaciones sin licencia la multa se fijará en relación con el valor del suelo.

2. Cuando las actividades señaladas en el número anterior no fueren legalizables se aplicarán las sanciones previstas en esta Ley para los tipos de infracción que en cada caso corresponda.

Art. 82. 1. Cuando las actividades constitutivas de infracción según esta Ley se realicen al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autorice.

2. Si la anulación de la licencia fuese consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que trae causa, no habrá lugar a imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dichas licencias, a menos que fuesen los promotores del Plan declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

#### CAPITULO III

##### De la prescripción

Art. 83. 1. La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años desde la fecha en que se hubieren cometido o, si ésta fuere desconocida, desde la fecha en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador.

2. En las infracciones derivadas de una actividad continuada la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

3. Se presume que las parcelaciones urbanísticas ilegales son, en todo caso, infracciones urbanísticas continuadas.

Art. 84. No obstante lo establecido en el artículo anterior, cuando existan actos de la Administración que autoricen actividades constitutivas de infracción urbanística, el plazo de prescripción será el regulado en la presente Ley para la revisión de aquellos actos administrativos.

Art. 85. 1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de esta Ley, los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres, no estarán sujetos a plazo de prescripción.

2. Del mismo modo, las actividades que se realicen en virtud de licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los Planes, tampoco estarán sometidas a plazo de prescripción.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.—Los plazos de caducidad de las licencias previstos en esta Ley empezarán a contarse desde su entrada en vigor para todas aquellas otorgadas con anterioridad que no los tengan fijados.

Segunda.—A los efectos del artículo 18.1 de la presente Ley y durante los tres años siguientes a la entrada en vigor de la misma, la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones a que se refieren los artículos 173.1 de la Ley del Suelo y 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística podrá ser suplida por la correspondiente licencia de obras y cédula de habitabilidad si se tratase de viviendas, en aquellos municipios en los que no se hubiera acordado el sometimiento a previa licencia, la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.

#### DISPOSICION ADICIONAL

Única.—Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley del Suelo, reglamentariamente se señalarán los requisitos que habrán de reunir los actos inscribibles o anotables en el Registro de la Propiedad conforme al citado artículo y a la legislación hipotecaria en desarrollo de los acuerdos de aprobación del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución o de fiscalización cuando tengan relación directa con las fincas de que se trate, ya sea para dar publicidad a las determinaciones urbanísticas vigentes, garantizar su cumplimiento o asegurar las medidas de protección de la legalidad urbanística y su sanción.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Quedan derogadas o sin aplicación en el territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

Segunda.—Se autoriza al Consejo de Gobierno para adaptar por Decreto, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, la cuantía de las multas establecidas en el artículo 49 a la evolución de las circunstancias socioeconómicas en función del índice general ponderado de precios al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Tercera.—Se autoriza al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de la presente Ley.

Cuarta.—La presente Ley entrará en vigor de acuerdo con lo establecido en el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid.

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, 10 de febrero de 1984.—El Presidente de la Comunidad, Joaquín Leguina.

(«Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 40, de 27 de febrero de 1984.)