

GRUPO 2. TEMAS 6 Y 9.

Tal y como comenté en clase, faltaría incorporar en el texto de los Temas 6 y 9 el Título Preliminar de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, que sí incluí en el powerpoint del Tema 9. Se adjunta a continuación:

ADENDA A LOS TEMAS 6 Y 9 (TÍTULO PRELIMINAR DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y principios generales

Artículo 1. Objeto de la Ley.

La presente Ley tiene por objeto la ordenación urbanística del suelo en la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. Objeto, contenido y naturaleza de la ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística regula la utilización del suelo; los procesos de transformación de éste mediante la urbanización, la edificación y la construcción en general o cualquiera de las otras formas previstas en la presente Ley; y el uso, la explotación, la conservación y la rehabilitación de las obras, los edificios, las construcciones y las instalaciones.

A los efectos de la ordenación urbanística del suelo se entiende comprendida la superficie del terreno, así como el vuelo y el subsuelo, tanto en su estado natural como transformado.

2. La ordenación urbanística comprende las siguientes actividades:

- a) Garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo.*
- b) Planeamiento urbanístico.*
- c) Ejecución del planeamiento urbanístico.*
- d) Intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario.*

3. La actividad urbanística constituye una función pública cuya titularidad corresponde a las Administraciones públicas competentes, que la gestionarán y desarrollarán conforme a una equilibrada y equitativa ponderación de los bienes jurídicos relevantes protegidos por la Constitución y para la máxima realización posible en cada caso del orden por ésta definido.

Artículo 3. Principios rectores y fines de la ordenación urbanística.

1. Son principios rectores de la ordenación urbanística:

- a) Los previstos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.*
- b) El de subordinación al interés general de toda la riqueza, cualquiera que sea su forma y titularidad, garantizando la utilización sostenible del territorio y la cohesión social.*
- c) Los de ejercicio de las potestades administrativas y los derechos subjetivos de forma tempestiva y conforme a las exigencias de la buena fe y de la confianza legítima, que obliga también a los sujetos privados respecto de las Administraciones urbanísticas.*
- d) El de participación ciudadana. En la formulación, gestión y ejecución de la actividad urbanística, la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos deberán fomentar e impulsar la participación, así como velar por los derechos de iniciativa e información de los ciudadanos y de las entidades que les representan.*

A tal efecto, garantizarán el acceso de los ciudadanos, en los términos legalmente establecidos, a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante el proceso de su redacción y con posterioridad a su aprobación.

2. Son fines de la ordenación urbanística:

a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.

b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.

d) La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.

e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.

f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.

g) Impedir la especulación con el suelo.

h) Asegurar siempre la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.

i) La orientación de las actuaciones públicas y privadas en orden a hacer efectivo el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada, especialmente mediante la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y la constitución de patrimonios públicos de suelo.

Artículo 4. Actividad de garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo.

1. La actividad de garantía de la efectividad del régimen urbanístico del suelo y de su propiedad es una potestad administrativa que corresponde al Municipio, salvo en los supuestos en que esta Ley la atribuye expresamente a otra Administración.

2. La potestad de garantía del cumplimiento del régimen urbanístico comprende las siguientes facultades:

a) Asegurar que el suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones se utilicen de acuerdo con la ordenación urbanística y, en todo caso, con el interés general y la función social de la propiedad.

b) Afectar el aumento del valor originado por el proceso urbanístico al cumplimiento de los deberes de la propiedad del suelo.

c) Asegurar el cumplimiento efectivo y pleno de los deberes legales inherentes a la propiedad del suelo con independencia del régimen de la gestión de la ejecución del planeamiento.

d) Garantizar la efectividad del principio de distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los propietarios de suelo.

e) Hacer efectiva la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística.

Artículo 5. Actividad de planeamiento urbanístico.

1. La actividad de planeamiento urbanístico es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la presente Ley.

2. La potestad de planeamiento urbanístico comprende las siguientes facultades:

- a) Elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo.
- b) Establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley.
- c) Concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad.
- d) Determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

3. La potestad de planeamiento urbanístico se ejerce en coordinación con las atribuidas por la Ley a otras Administraciones para la gestión de intereses públicos específicos cuya realización condicione o limite el destino o la utilización del suelo o requiera la transformación o la ocupación de éste, integrando espacialmente todas las acciones públicas relevantes territorialmente y articulando éstas con las privadas.

4. Los sujetos privados participan en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante:

- a) La formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la presente Ley.
- b) La intervención en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones.

La formulación de iniciativas y propuestas, así como la de sugerencias y alegaciones, en ningún caso genera derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.

Artículo 6. Actividad de ejecución del planeamiento urbanístico.

1. La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico incluye las siguientes facultades:

- a) La organización, determinación de las condiciones, programación, dirección y control de las acciones y los actos precisos para la materialización y efectividad de las determinaciones del planeamiento.
- b) La determinación del régimen y sistema de la gestión.
- c) La gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación, la explotación y el uso de construcciones, edificaciones e instalaciones, la conservación de éstas y su rehabilitación.
- d) El control de legalidad de los actos de uso y transformación del suelo, la protección de la legalidad urbanística y la imposición de sanciones por la comisión de infracciones administrativas.

2. Las facultades a que se refieren las letras a), b) y d) del número anterior son potestades administrativas que corresponden a la Administración urbanística en cada caso competente de acuerdo con la presente Ley.

3. La facultad a que se refiere la letra c) del número 1 es, en el régimen público de gestión, una potestad administrativa que corresponde a la Administración urbanística competente de acuerdo con la presente Ley.

Los sujetos privados participan en la actividad administrativa de gestión en la forma determinada en la presente Ley.

4. La facultad a que se refiere la letra c) del número 1 corresponde, en el régimen privado de gestión, a los sujetos privados en los términos de la presente Ley.

La edificación o construcción en solares y, en su caso, parcelas es siempre una facultad del titular del derecho de propiedad en el momento de realización de las obras.

Artículo 7. Actividad de intervención en el uso del suelo, en la edificación y en el mercado inmobiliario.

1. La actividad de intervención en las acciones y los actos de transformación, utilización y materialización del aprovechamiento del suelo es una potestad administrativa que corresponde al Municipio en cuyo término se lleven a cabo tales acciones y actos.

2. La potestad a que se refiere el número anterior comprende las siguientes facultades:

a) Intervenir las acciones y los actos en la forma dispuesta en la presente Ley para asegurar su conformidad con la ordenación urbanística.

b) Proteger la legalidad urbanística para la reintegración del orden urbanístico conculcado, con reposición de las cosas a su debido estado.

c) Sancionar las infracciones administrativas urbanísticas.

3. La actividad de incidencia en el mercado inmobiliario es una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística competente en cada caso de conformidad con la presente Ley.

4. La potestad prevista en el número anterior comprende las siguientes facultades:

a) Constituir y administrar patrimonios públicos de suelo.

b) Fomentar la generación de suelo urbanizado, la construcción en general y la edificación residencial en particular, así como la conservación y rehabilitación de los espacios urbanos y naturales, y del patrimonio arquitectónico existente.

c) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.

d) Sujetar las transmisiones de derechos reales sobre bienes inmuebles a los derechos de tanteo y retracto.

e) Establecer un sistema de publicidad de los precios en las operaciones inmobiliarias para procurar la transparencia del mercado.

Artículo 8. Administración pública y ordenación urbanística.

1. A las Administraciones públicas urbanísticas corresponde en todo caso, en la ordenación urbanística, el encauzamiento, la dirección y el control de las actividades y los actos de los sujetos públicos y privados.

2. Las potestades atribuidas y las competencias asignadas a las Administraciones públicas incluyen, además de las determinadas expresamente en la presente Ley, cuantas facultades sean congruentes con ellas para ser ejercidas con arreglo a la presente Ley.