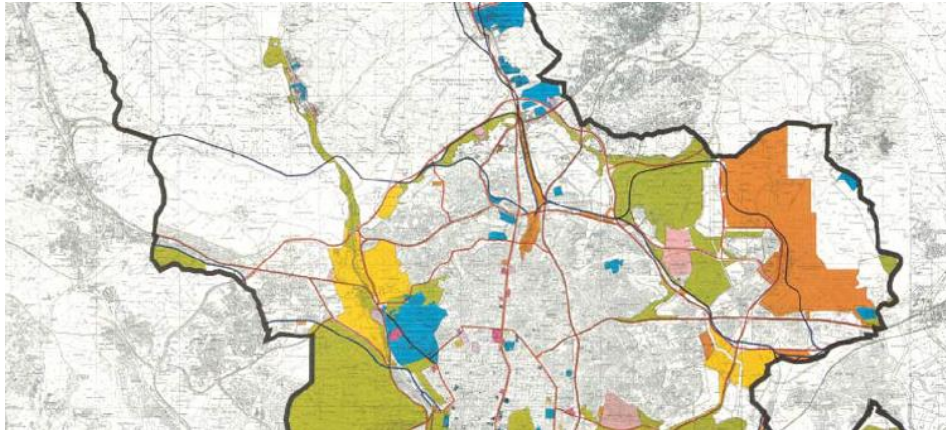


**GRUPO 2. TEMA 29****RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES EN EL PLAN GENERAL.  
OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN.****LEYENDA**

	Viaro
	Ferrovioario
	Transportes
	Zonas Verdes
	Deportivos
	Equipamientos
	Infraestructuras Básicas
	Servicios Públicos
	Servicios de la Administración

**ÍNDICE**

<b>1.- RÉGIMEN DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN EL PLAN GENERAL: SISTEMAS Y REDES</b>	<b>2</b>
<b>2.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES/REDES GENERALES –SUPRAMUNICIPALES Y LAS DOTACIONES LOCALES EN LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL</b>	<b>3</b>
<b>3.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES/ REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES. LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN ESPECIAL (AOE)</b>	<b>4</b>
<b>4.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES / REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES A EFECTOS DE VALORACIÓN, OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>5</b>
<b>5.-RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES: DEFINICIÓN; MODOS DE OBTENCIÓN</b>	<b>7</b>
<b>6.- LA OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS REDES EN LA LS 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID</b>	<b>8</b>

## 1. RÉGIMEN DEL SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EN EL PLAN GENERAL: SISTEMAS Y REDES

Por su claridad expositiva en la definición del régimen del suelo dotacional de sistemas generales y y sistemas en el Plan General se mantiene la estructura y el contenido del Capítulo 3.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES/REDES GENERALES -SUPRAMUNICIPALES Y LAS DOTACIONES LOCALES (*el contenido normativo se incorpora al tema en letra cursiva*). No se reproducen de forma completa los artículos, solo los aspectos más relevantes para la comprensión de dicho régimen. Cuando no se reproduce la redacción normativa completa aparece el grafismo de tres puntos seguidos de barra inclinada (.../)

Se modificó el nombre del Capítulo 3.5 y de la Sección Primera de las Normas Urbanísticas del Plan General por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

La normativa reproducida es la del Compendio de la Normas Urbanísticas de septiembre de 2017 (CNUU-2017). Los comentarios a pie de página del Compendio, que aclaran y contextualizan los artículos, se han incorporado cuando introducen aportaciones relevantes para el desarrollo y comprensión del Tema. Se han reproducido todos en color azul para facilitar la lectura del Tema, diferenciándolos claramente del texto normativo. Se ha mantenido las llamadas en color azul que se reproducen en el texto.

Como en el resto de los regímenes de las distintas clases y categorías de suelo el propuesto por el Plan General para el Suelo No Urbanizable, se ha ido adaptando de forma parcial y heterogénea a los cambios legislativos de carácter urbanístico y sectorial que se ha producido a lo largo de sus veinte años de vigencia y está también afectado por la propia evolución del Plan General a través de su instrumento de ordenación, gestión y ejecución. La redacción actual de este capítulo normativo está modificada por la RPPG 00/301 (Revisión Parcial del PG 85 y Modificación Puntual del PG 97) que ha incorporado, entre otros aspectos, la integración de las denominaciones de las distintas dotaciones públicas previstas en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LS 9/2001) .

Esta legislación estableció un sistema de definición de las dotaciones públicas distinto al que determinó el Plan General, a través de los Sistemas Generales y Locales de dotaciones, y las reguló identificándolas con el concepto de Redes Pública según su artículo 36.

Las Normas Urbanísticas, por su parte, se han ido adaptando parcialmente al contenido legal vigente a través de diferentes Modificaciones del Planeamiento General. Para una mejor comprensión del Tema se reproduce a continuación de forma parcial las determinaciones que sobre las Redes Públicas se hacen en el mencionado artículo 36 de la LS 9/2001.

### Artículo 36. Determinaciones sobre las redes públicas

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

a) Los que conforman la **red supramunicipal**, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las **políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid**.

b) Los que conforman la **red general**, que son aquellos cuya función se **limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio**, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.

c) Los que conforman la **red local**, que son aquellos cuya función se puede limitar **al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio** urbano o rural concreto.

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

**a) Redes de infraestructuras**, que comprenden, a su vez:

- 1º Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
- 2º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
- 3º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

**b) Redes de equipamientos**, que comprenden, a su vez:

- 1º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
- 2º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.

**c) Redes de servicios**, que comprenden, a su vez:

- 1º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
- 2º Red de viviendas públicas o de integración social.

## 2. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES/REDES GENERALES -SUPRAMUNICIPALES Y LAS DOTACIONES LOCALES EN LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL 273

**273** Se modifica el nombre del Capítulo 3.5 y de la Sección Primera por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

El Plan General a través de sus distintos documentos ha delimitado, identificado y asignados diferentes condiciones funcionales y de alcance al conjunto de Sistemas Generales y Locales que se delimitan en los planos Generales de Sistemas Generales y en los Planos de Detalle de Ordenación y de Gestión. Los Sistemas Generales forman parte determinante de la estructura orgánica del territorio propuesta por el Plan General y de acuerdo a este papel primordial en la ordenación el Plan General diseña una estrategia específica para el tratamiento especial de algunos de los elementos más relevantes, tanto para algunos de los existentes: proponiendo su mejora y reestructuración, como para los nuevos: estableciendo sus condiciones de ordenación, gestión y ejecución. Esta estrategia específica se desarrolla a través de las Áreas de Ordenación Especial (AOE).

Según la Memoria del Plan General (pág. 404) estas Áreas de Ordenación Especial tienen una relación teórica con la Áreas de Planeamiento Remitido del Suelo Urbano. Se refiere a ellas de esta forma:

*“Se trata de áreas que no pueden propiamente considerarse como suelo urbano, por afectar a sistemas generales, a las que el Plan General remite a un Plan Especial de redacción posterior.*

*Conceptualmente son similares a las APR, aunque tienen en general una mayor relevancia funcional en la ciudad, por lo que se les ha dado un código cero-cero, seguido de una numeración correlativa, subrayando su carácter supra distrital.*

*Su regulación normativa es también similar a las de las APR, así como sus fichas de condiciones de desarrollo, en las que se ha dado un mayor énfasis a las casillas que definen los objetivos genéricos del Plan General en su ámbito”*

Por su parte las dotaciones públicas de carácter local: las dotaciones locales, los sistemas o redes locales se localizan y caracterizan en los planos de Ordenación y de Gestión y sus condiciones particulares de Uso y Edificación se establecen en los Capítulos 6 y 7 de las Normas Urbanísticas

### 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES/ REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES. LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN ESPECIAL (AOE)

A continuación se analiza el contenido del régimen urbanístico de las Áreas de Ordenación Especial (AOE) según las Normas Urbanísticas-

#### **Artículo 3.5.1 Contenido de las fichas de condiciones de las Áreas de Ordenación Especial (AOE) (N-1)**

1. Las fichas de condiciones de las AOE son cinco:

- a) Situación en el municipio.**
- b) Delimitación en el Plano de Ordenación.**
- c) Condiciones particulares.**
- d) Esquema indicativo de la ordenación.**
- e) Instrucciones para la ordenación del área.**

2. Las fichas a) y b) tienen un carácter meramente informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato, respectivamente.

3. La ficha c) establece los objetivos del Plan General en el área, las características de la gestión prevista y las condiciones numéricas de la actuación, así como la iniciativa y prioridad del planeamiento a redactar.

4. La ficha d) contiene un esquema gráfico de la ordenación a título indicativo.

5. La ficha e) diferencia las condiciones vinculantes del esquema de ordenación, de las indicativas. Las condiciones vinculantes se indican mediante números y las indicativas por medio de letras mayúsculas.

#### **Artículo 3.5.2 Régimen urbanístico de las AOE (N-1) 274 275**

1. El ámbito de cada AOE aparece determinado en los Planos de Ordenación (O), así como en la ficha b), Delimitación en el Plano de Ordenación (O).

2. El régimen urbanístico de las AOE, es el siguiente:

**a) La cifra de superficie del ámbito que aparece en la ficha c), Condiciones Particulares tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa.**

**b) Dadas las especiales características de estos ámbitos de ordenación en algunos casos no se ha considerado adecuado establecer unos parámetros de referencia. Los Planes Especiales establecen la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.**

**c) Finalmente, a efectos de condiciones generales, se estará en lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones particulares detalladas en la propia ficha.**

274 Artículo 3.5.2 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

275 Cfr. artículo 50.1.a) Ley 9/2001 (Suelo CM) que define como función propia de los Planes Especiales la definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.

**Artículo 3.5.3 Relación de ámbitos de las Áreas de Ordenación Especial (N-1) 276**

- Sistema Aeroportuario Barajas AOE.00.02
- Centro Logístico de Vicálvaro AOE.00.03
- Feria del Campo AOE.00.04
- Ampliación Mercamadrid AOE.00.05
- Sistema Aeroportuario Cuatro Vientos AOE.00.06
- Ciudad Universitaria AOE.00.07
- Parque Olímpico - Sector Oeste AOE.00.08
- Avenida de Entrevías AOE.00.09
- Politécnico de Vallecas AOE.00.10
- Cantiles del Manzanares AOE.00.11

**276** Artículo 3.5.3 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013). Desaparece el AOE.00.01. EQUIPAMIENTO GENERAL VALDEGRULLA y aparece el AOE.00.11. CANTILES DEL MANZANARES

**4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES / REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES A EFECTOS DE VALORACIÓN, OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN**

**Artículo 3.5.4 Adscripción de los sistemas generales / redes generales y supramunicipales a efectos de valoración y obtención (N-1) 277 278**

El Plan General, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales/redes generales o supramunicipales:

- a) Adscritos a suelo urbano.
- b) Adscritos a suelo urbano con gestión incorporada.
- c) Adscritos a suelo urbanizable incorporado.
- d) Adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, primer cuatrienio.
- e) Adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, segundo cuatrienio.
- f) Adscritos a suelo urbanizable sectorizado pormenorizado.
- g) Adscritos a suelo urbanizable programado/sectorizado, tercer cuatrienio.
- h) En suelo no urbanizable.
- i) Sistemas generales/redes generales o supramunicipales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o entidades públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones. A efectos de valoración se asimilan al suelo no urbanizable.

**277** Artículo 3.5.4 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

**278** La referencia debe entenderse realizada a los artículos 18 del RDLeg. 7/2015 (Aprueba TRLSyRU) y 90 a 95 Ley 9/2001 (Suelo CM).

**1.** La adscripción de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales a las distintas clases de suelo se incluyen en el Plano de Gestión. La adscripción de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales a suelo urbanizable programado, queda recogida en el Anexo correspondiente al final de estas Normas.

**2.** La obtención de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales se realizará de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación aplicable.

**3.** No obstante, los sistemas generales adscritos a suelo urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado y los adscritos a suelo urbanizable incorporado se obtendrán de acuerdo con el procedimiento de gestión del planeamiento anterior que se asume por el presente Plan General.

### **Artículo 3.5.5 Ejecución de sistemas generales/redes generales y supramunicipales (N-1) 279**

*La ejecución de los sistemas generales/redes generales y supramunicipales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de los correspondientes planes de desarrollo.*

**279** Artículo 3.5.5 modificado por la RPPG 00/301 (aprobación definitiva 01.08.2013 BOCM 02.08.2013).

### **Artículo 3.5.6 Programación (N-2)**

*La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.*

### **Artículo 3.5.7 Ejecución material (N-2)**

**1.** *La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones: 280*

*a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de régimen local y urbanística.*

*b) Por los particulares, concesionarios de las correspondientes concesiones administrativas.*

*c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas se establezcan desde los correspondientes Programas de Actuación Urbanística/ Planes de Sectorización.*

*d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse según lo previsto en el artículo 74 y siguientes de la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (C.M.).281*

**280** Cfr. artículos 18 del RDLeg. 7/2015 (Aprueba TRLSyRU) y 95 de la Ley 9/2001 (Suelo CM).

**281** La referencia debe entenderse realizada a los artículos 244.b), 246, 247 y 248 de la Ley 9/2001 (Suelo CM), donde se establece el régimen jurídico de los convenios urbanísticos de gestión, fijando sus límites materiales y el procedimiento para su aprobación.

## 5. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES: DEFINICIÓN; MODOS DE OBTENCIÓN

### **Artículo 3.5.8 Definición de dotaciones locales (N-1)**

1. Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que **no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.**<sup>282</sup>

<sup>282</sup> Cfr. artículo 36.1.c) Ley 9/2001 (Suelo CM).

Según el artículo 36.1 c) de la LS 9/2001 las dotaciones locales conforman la red local. Serían los terrenos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

2. Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en el Título 7 de las presentes Normas.

3. Los códigos de cada clase de dotación local, son los siguientes:

a) Equipamiento	(E).
b) Deportivo	(D).
c) Servicios públicos	(S).
d) Servicios de la Administración Pública	(A).
e) Zonas verdes	(V).
f) Servicios infraestructurales	(I).
g) Vía pública	(C).
h) Transportes	(T).

### **Artículo 3.5.9 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (N-1) 283 284 285 286**

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en el Plano de Gestión (G) con el **código 00** correspondiente al "**suelo obtenido**".

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de ejecución, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficios y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución. En el Plano de Gestión (G) aparecen con el **código 02** correspondiente al modo de gestión mediante "**unidad de ejecución**".

3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de ejecución, se obtendrán por algunos de los modos determinados en los artículos 92, 93 y 94 de la LSCM.

4. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en aquellos ámbitos que el Plan General genéricamente incorpora (Ámbitos de Planeamiento Incorporado, API) se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se desarrolla. En el Plano de Gestión (G) figuran con el **código 03** correspondiente al modo de "**gestión incorporada**".

### **Artículo 3.5.10 Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (N-1) 287**

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable se rige por lo dispuesto en los artículos 16.a) y 18 Real Decreto Legislativo 2/2008 288 y 90 a 94 Ley 9/2001. En el Plano de Gestión (G) estas dotaciones figuran grafadas únicamente en los suelos urbanizables incorporados (UZI) y afectos al modo de "**gestión incorporada**", **código 03**.



## 6. LA OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS REDES EN LA LS 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Por su importancia en la comprensión de los métodos de obtención de las redes públicas se reproducen a continuación los artículos 90, 91, 92, 93 y 94 de la LS 9/2001

### **SECCIÓN 4ª. Obtención y ejecución de las redes públicas**

#### **Artículo 90. Condiciones generales respecto a la obtención de suelo público**

Los terrenos que el planeamiento urbanístico destine y reserve a elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios pasarán a titularidad pública por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) **Mediante cesión libre, gratuita y, en su caso, urbanizada**, sólo cuando formen parte de un ámbito de actuación, de un sector o unidad de ejecución y según lo dispuesto en el artículo siguiente.
- b) **Mediante ocupación directa.**
- c) **Mediante permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad por la Administración actuante.**

#### **Artículo 91. Obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas**

**1.** El suelo que el Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el número 6 del artículo 36 de la presente Ley, haya reservado para redes públicas locales en cada ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, deberá ser cedido gratuitamente al Municipio, libre de cargas y urbanizado.

**2.** Además de las cesiones de suelo para redes locales, todo ámbito o sector, y/o unidades de ejecución en que se puedan dividir, debe contribuir a las externalidades del sistema integrado de redes generales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, y en el suelo urbanizable, además, de redes supramunicipales, debiendo ceder con tal objetivo la correspondiente superficie de suelo.

**3.** Los suelos integrantes de las redes supramunicipales cedidos a la Comunidad de Madrid tendrán la condición de bienes patrimoniales salvo que una Ley les otorgue expresamente el carácter de bienes de dominio público.

**4.** Para el sistema de redes públicas generales, deberán cederse al Municipio, gratuitamente y libres de cargas, terrenos en la cuantía establecida en el número 5 del [artículo 36](#).

Para cumplir tal cesión, en suelo urbanizable, se respetarán, en su caso, las siguientes reglas:

a) Si la cuantía de redes públicas generales exige más suelos que los adscritos al sector o unidades de ejecución en que se divida, la cesión se materializará preferentemente en terrenos reservados por el Plan General con ese destino en otro sector excedente. De resultar inviable o excesivamente compleja la obtención de la superficie necesaria de terrenos en tales condiciones, se podrá sustituir la parte no satisfecha de la cesión mediante la entrega al Municipio de su valor económico.

b) Si en el interior del sector o unidad de ejecución el Plan General localiza suelos con destino a redes públicas generales cuya cesión resulta obligatoria, con superficie superior a la que determina el deber de cesión y no se produce la compensación establecida en el apartado a) anterior, los promotores podrán requerir del Municipio la contribución a los costes de urbanización en la cuantía equivalente al valor del exceso de la superficie dotacional a ceder.

**5.** Cuando las cesiones a que se refieren los tres números anteriores se hubieran sustituido, total o parcialmente, por el pago de su equivalente económico, las Administraciones destinarán tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a redes públicas supramunicipales y generales. La adquisición efectiva de los mismos deberá realizarse antes de tres años del cumplimiento de la obligación de cesión, debiéndose notificar a los cedentes la localización exacta de los suelos obtenidos.



6. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones para las redes públicas tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

#### **Artículo 92. Ocupación directa para la obtención de terrenos destinados para las redes públicas**

1. Se entiende por ocupación directa **la obtención de terrenos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución en el que el aprovechamiento urbanístico total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.**

2. La ocupación directa **requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a su propietario, como del sector o unidad de ejecución en la que haya de integrarse.**

3. El **procedimiento** de ocupación directa se ajustará a las siguientes reglas:

a) Será preceptiva la publicación de la relación de los terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos sus derechos.

b) La relación señalada en el apartado anterior deberá ser notificada a los propietarios afectados, comunicando la ocupación prevista.

c) En el momento de la ocupación se levantará acta en la que se hará constar:

1º Lugar y fecha de otorgamiento.

2º Administración actuante.

3º Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.

4º Superficie ocupada.

5º Aprovechamientos urbanísticos que correspondan.

6º Sector o unidad de ejecución donde habrán de hacerse efectivos los aprovechamientos.

d) Los propietarios afectados tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa, acreditativa de todos los extremos del acta, que producirá los efectos propios de la reparcelación.

e) Cuando los propietarios fueran desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o cuando se trate de propiedades litigiosas, las actuaciones se llevarán a cabo con el Ministerio Fiscal.

f) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

#### **Artículo 93. Permuta forzosa de los terrenos destinados para las redes públicas**

1. Los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos **podrán obtenerse mediante permuta forzosa con terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se encuentre incluido en el ámbito de actuación o área de reparto y que sea de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario, salvo que por éste se acepte voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.**

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que previamente se haya determinado:

a) El aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.

c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

3. La permuta forzosa de terrenos se llevará a cabo por el **procedimiento previsto en el artículo anterior**, debiendo incluirse en el acta los terrenos del patrimonio público de suelo objeto de la permuta y, en su caso, la indemnización complementaria y el momento de su abono.

#### **Artículo 94. Expropiación de los terrenos destinados para las redes públicas**

- 1. Cuando proceda la expropiación del suelo destinado a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento urbanístico que legitime la actividad de ejecución.*
- 2. Transcurrido el plazo previsto en el número anterior sin que la expropiación haya tenido lugar, el propietario afectado o sus causahabientes podrán interesar de la Administración competente la incoación del procedimiento expropiatorio. Si un año después de dicha solicitud la incoación no se hubiera producido, se entenderá iniciado el procedimiento por ministerio de la Ley, pudiendo el propietario o sus causahabientes dirigirse directamente al Jurado Territorial de Expropiación a los efectos de la determinación definitiva del justiprecio.*

### **EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS**

#### **Artículo 95. Ejecución de las redes públicas**

- 1. Será obligación de los propietarios y/o promotores de cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de todos los suelos destinados por el planeamiento a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios y que sean objeto de cesión obligatoria. A tales efectos, el deber de urbanizar comprenderá todas las obras señaladas en el artículo 97 de la presente Ley.*
- 2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Administración competente, cuando así convenga para la funcionalidad de la red de que se trate, podrá ejecutar directamente las obras de urbanización sobre los correspondientes suelos de cesión. La ejecución directa por la Administración no eximirá, en todo caso, a los propietarios y/o promotores de la obligación de costear las obras.*
- 3. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico.*
- 4. La ejecución de las obras de edificación así como aquellas otras que excedan de los límites de la urbanización en los suelos destinados a redes públicas serán siempre a cargo de la Administración competente, independientemente de la forma en que se hayan obtenido los terrenos.*