

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 9/1995, DE 28 DE MARZO, DE MEDIDAS DE POLÍTICA TERRITORIAL, SUELO Y URBANISMO

(Proyecto de Ley de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio/ BOAM 31 de octubre de 2024)

Exposición de Motivos

El lapso de tiempo transcurrido desde la publicación de algunas normas autonómicas en las materias de política territorial, suelo y urbanismo, medio ambiente, energía, así como protección y bienestar en animales; la actualización de la normativa básica y la propia experiencia adquirida en su aplicación, ponen de manifiesto la necesidad de llevar a cabo una revisión periódica para adaptarlas a las exigencias actuales, mejorando no sólo su contenido sino concentrando y racionalizando con ello los recursos de la Administración.

Por ello y en aras de seguir avanzando en la línea de la simplificación normativa, se considera ahora necesario proceder a su modificación con el objetivo, de dotarlas de mayor eficacia, y de adaptarlas al contexto actual.

La ley se estructura en una parte expositiva, conformada por la exposición de motivos, y una parte dispositiva, integrada por diez artículos, distribuidos en cuatro capítulos.

El Capítulo I, integrado por dos artículos, acomete la modificación de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, y de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a fin de mejorar la ordenación territorial y urbanística, impulsar la actividad económica, combatir la despoblación y revitalizar el medio rural, y adaptar, en suma, la actividad urbanística a las nuevas demandas sociales y económicas, eliminando para ello cargas urbanísticas innecesarias.

En el artículo primero se modifica la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de política Territorial, Suelo y Urbanismo con el objeto de impulsar la estrategia regional no desarrollada hasta ahora por los problemas generados en su regulación y dimensión.

Es evidente que el proceso de aprobación del Plan Regional de Estrategia Territorial hace inviable pensar en su aprobación en unos plazos razonables, especialmente al tener en cuenta que esta figura se aprobó en 1995 y los actuales marcos de referencia físicos y temporales hacen difícil contar con esta figura y, por tanto, inviable el desarrollo de la competencia autonómica en relación con la ordenación del territorio.

Así, se crean los Planes Territoriales que pueden desarrollar el Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid o, en su ausencia, establecer una ordenación territorial directa en un ámbito comarcal o subregional. Se conciben estos planes como instrumentos de ordenación territorial que contemplarán la protección y el respeto a los valores ambientales, culturales y paisajísticos.

Entre otros, los planes de paisaje aunarán lo natural, artístico, funcional, económico, histórico, social, tradicional, y personal, como elemento de identidad de cada pueblo y de la región en su conjunto con paisajes que van de la alta montaña, a la campiña o las vegas. Tendrán entre su objeto la catalogación, prevención, protección, restauración, identificación, delimitación y protección de paisajes y espacios naturales siendo reflejo de la calidad de vida de las personas y por ello, también de un territorio y de un medio ambiente de calidad, de una sociedad moderna y consciente de la importancia de su patrimonio natural y cultural, de una sociedad en relación armónica con el medio donde habita. Primando el uso racional del territorio, el aprovechamiento sostenible de sus recursos, un desarrollo urbanístico respetuoso y el reconocimiento de las funciones principales que juegan los ecosistemas naturales. Y se crea una nueva figura denominada Planes Estratégicos Municipales, como instrumentos de ordenación mediante los que se podrán definir los elementos básicos para la estructura del término municipal, sus objetivos estratégicos, áreas prioritarias y criterios de programación relativos a la organización y estructura del municipio.

Con estos dos instrumentos de ordenación del territorio se permite abordar la estrategia regional de forma paulatina atendiendo con mayor agilidad a las necesidades particulares de cada ámbito de ordenación, acompañándolas en el tiempo con la visión global de la región.

Así se procede a modificar el artículo 14, 21 y 22, y se incorporan el artículo 18 bis, 18 ter, 18 quater y 18 quinquies.

Igualmente, y derivado de la experiencia en la tramitación de los Proyectos de alcance regional desde la aprobación de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, se procede a la modificación del artículo 36, para despejar las dudas sobre la documentación necesaria para su tramitación.

Artículo primero. Modificación de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Uno. Se modifica el artículo 14, que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 14. Instrumentos o Planes de la Ordenación del Territorio.	
Vigente	Propuesta de modificación por la Ley de medidas
<p>1. La Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid se establece a través de los siguientes instrumentos:</p> <p>a) El Plan Regional de Estrategia Territorial. b) Los Programas Coordinados de la Acción Territorial. c) Los Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural.</p> <p>2. El Plan regional de estrategia territorial establece los elementos básicos para la organización y estructura del conjunto del territorio de la Comunidad de Madrid, sus objetivos estratégicos y define el marco de referencia de todos los demás instrumentos o planes de ordenación del territorio.</p> <p>3. Los programas de Coordinación de la Acción Territorial establecerán, en el marco de las determinaciones del Plan Regional de Estrategia Territorial, la articulación de las acciones de las Administraciones públicas que requieran la ocupación o uso del suelo y tengan una relevante repercusión territorial.</p> <p>4. Los Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural tienen por objeto la protección, conservación y mejora de ámbitos territoriales supramunicipales de manifiesto interés por su valor y características geográficas, morfológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, paisajísticas o ecológicas, en desarrollo de las determinaciones medioambientales del Plan Regional de Estrategia Territorial.</p> <p>5. Los instrumentos de Ordenación del Territorio a que se refiere este artículo pueden desarrollarse a través de Actuaciones de Interés Regional y de Planes Urbanísticos. En todo caso, vinculan a una y otros cualquiera que sea su iniciativa.</p>	<p>1. La Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid se establece a través de los siguientes instrumentos:</p> <p>a) El Plan Regional de Estrategia Territorial. b) Los Planes Territoriales. c) Los Programas Coordinados de la Acción Territorial d) Los Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural. e) Los Planes Estratégicos Municipales.</p> <p>2. El Plan regional de estrategia territorial establece los elementos básicos para la organización y estructura del conjunto del territorio de la Comunidad de Madrid, sus objetivos estratégicos y define el marco de referencia de todos los demás instrumentos o planes de ordenación del territorio.</p> <p>3. Los Planes Territoriales pueden desarrollar el Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid o, en su ausencia, establecer una ordenación territorial directa, en un ámbito comarcal o subregional previsto en aquel o delimitado conforme al correspondiente Plan territorial</p> <p>4. Los programas de Coordinación de la Acción Territorial establecerán, en el marco de las determinaciones del Plan Regional de Estrategia Territorial, la articulación de las acciones de las Administraciones públicas que requieran la ocupación o uso del suelo y tengan una relevante repercusión territorial.</p> <p>5. Los Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural tienen por objeto la protección, conservación y mejora de ámbitos territoriales supramunicipales de manifiesto interés por su valor y características geográficas, morfológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, paisajísticas o ecológicas, en desarrollo de las determinaciones medioambientales del Plan Regional de Estrategia Territorial.</p>

	<p>6. Los instrumentos de Ordenación del Territorio a que se refiere este artículo pueden desarrollarse a través de Actuaciones de Interés Regional y de Planes Urbanísticos. En todo caso, vinculan a una y otros cualquiera que sea su iniciativa.</p> <p>7. Los instrumentos de Ordenación del Territorio a que se refiere este artículo pueden desarrollarse a través de Planes Urbanísticos, y en los supuestos previstos en las letras a) b) c) y d) del apartado 1 de este artículo también a través de Actuaciones de Interés Regional. En todo caso, vinculan a una y otros cualquiera que sea su iniciativa.</p>
--	--

Dos. Se adicionan los artículos 18 bis, 18 ter ,18 quater y 18 quinquies, con el siguiente tenor literal:

“Artículo 18 bis. Definición y funciones de los Planes Territoriales

Artículo 18 bis. Definición y funciones de los Planes Territoriales.

1. Los Planes Territoriales son los definidos en el apartado 3 del artículo 14 de esta ley.
2. Pueden ser objeto de los Planes Territoriales, entre otros:
 - a) la delimitación, ordenación y protección de los paisajes y espacios naturales y rurales de conformidad con la legislación sectorial vigente, siendo en este caso innecesario realizar Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural
 - b) la prevención de riesgos naturales o tecnológicos previsibles;
 - c) la protección del patrimonio cultural, arqueológico y arquitectónico regional;
 - d) la ordenación de la movilidad, infraestructuras básicas y redes de energía y comunicaciones de carácter supralocal de conformidad con la legislación sectorial vigente;
 - e) la cohesión y el equilibrio territorial en materia de alojamiento, dotaciones y equipamientos de carácter supralocal;
 - f) el desarrollo del turismo, la agricultura u otras actividades económicas con repercusión territorial de naturaleza supralocal

Artículo 18 ter. Contenido y documentación de los Planes Territoriales.

1. Los Planes Territoriales contendrán los documentos gráficos y escritos adecuados para definir con precisión sus determinaciones. Éstas se formalizarán documentalmete diferenciándose en Normas de aplicación directa, Directrices para los Planes urbanísticos, y Recomendaciones, precisándose en cada caso el grado de vinculación para las distintas Administraciones y la adaptación que demanden sobre planes y programas previamente existentes.
2. Podrán ser Normas de aplicación directa, en desarrollo de la Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid o, en su ausencia, subsidiariamente: el modelo de articulación territorial del ámbito territorial objeto de ordenación, la delimitación de los paisajes, espacios naturales y rurales y bienes culturales de índole supramunicipal que por sus valores deban ser objeto de protección y preservados de los procesos de urbanización, la delimitación de los ámbitos territoriales que por su vulnerabilidad frente a riesgos naturales previsibles deban ser excluidos de los procesos de urbanización y la ordenación y reserva cautelar de suelo para infraestructuras de ámbito supralocal y actividades económicas estratégicas de alcance regional o subregional.
3. Serán Directrices para los Planes urbanísticos, entre otras, las relativas la programación de las inversiones públicas y la fijación de magnitudes de referencia para el desarrollo urbano en coordinación con la programación de las infraestructuras. Los planes urbanísticos deberán justificar en qué medida

se cumple con ellas, o motivarse de manera reforzada por qué se aparta de la directriz y qué repercusiones puede tener en el Plan Territorial.

4. Serán Recomendaciones, entre otras, la fijación de criterios sobre los modos de desarrollo de los asentamientos humanos en relación con los valores agrológicos, ambientales y paisaje. Se trata, en cualquier caso, de orientaciones que el plan puede seguir o apartarse de ellas, debiendo en este último caso, expresarse los motivos que llevan a no seguirlas.

5. Mediante Orden del titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se podrán precisar con carácter general tanto los documentos gráficos y escritos, así como la coordinación de las recomendaciones y directrices con el resto de instrumentos que pudieran verse afectados, que deberán seguirse en la elaboración de los planes territoriales.

Los instrumentos relacionados con el paisaje contendrán como documento de referencia los catálogos que, fundamentándose en las distintas áreas geográficas, morfológicas, urbanas, rurales y naturales existentes en el territorio madrileño, deberán delimitar, en base a los diferentes estudios y trabajos existentes en la materia, las grandes áreas paisajísticas identificando los diversos tipos de paisajes existentes en cada una de ellas y sus características diferenciales de manera que permitan tenerlo en cuenta para el desarrollo de políticas públicas

Artículo 18 quater. Elaboración y competencia.

1. La iniciativa de formulación de los Planes Territoriales corresponde a la consejería en la que radiquen las competencias en las materias objeto de regulación.

2. La aprobación inicial de los Planes Territoriales corresponde a la Comisión de Urbanismo de Madrid. Deberá realizarse un periodo de información pública no inferior a 45 días, así como solicitud de informe a los municipios afectados y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.

3. La tramitación del procedimiento para la aprobación de los planes territoriales deberá coordinarse, en todo caso, con la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental correspondiente.

4. La aprobación definitiva de los Planes territoriales corresponde al titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Artículo 18 quinquies. Planes estratégicos municipales.

1. Los Planes Estratégicos Municipales definen los elementos básicos para la organización y estructura del término municipal, sus objetivos estratégicos y el marco de referencia de todos los demás instrumentos urbanísticos del municipio.

2. El Plan estratégico municipal tiene el siguiente objeto:

a) la determinación de los objetivos, áreas prioritarias y criterios de programación de la estrategia relativos a la organización y estructura del término municipal.

b) la identificación, entre otros, de suelos que deben ser preservados del proceso de urbanización; de la estructura de la movilidad, infraestructuras básicas y redes de energía y comunicaciones de carácter municipal; esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano que comprenderá, grandes espacios libres y zonas verdes, infraestructuras críticas de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como la priorización de redes de servicios; conjuntos de interés arquitectónico y cultural sujetos a protección y la estrategia de vivienda.

c) las directrices para el diseño, ejecución, armonización y compatibilidad de los desarrollos urbanísticos con el plan estratégico municipal.

3. Los Planes estratégicos municipales contendrán los documentos gráficos y escritos adecuados para definir con precisión sus determinaciones. Éstas se formalizarán documentalmente diferenciándose en Normas de aplicación directa, Directrices para los Planes urbanísticos, y Recomendaciones, precisándose en cada caso el grado de vinculación y la adaptación que demanden sobre planes y programas previamente existentes.

4. La iniciativa de formulación de los Planes estratégicos municipales, así como su aprobación inicial, corresponde al Ayuntamiento. Tras la aprobación inicial deberá realizarse un periodo de información pública no inferior a 45 días, así como solicitud de informe de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.

5. En todo caso la tramitación del procedimiento para la aprobación de los planes estratégicos municipales deberá coordinarse con la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental correspondiente. La solicitud de los informes preceptivos legalmente exigibles en el procedimiento ambiental se hará simultáneamente a los relativos al procedimiento de ordenación del territorio, cuando sea posible, a fin de obtener un solo pronunciamiento, evitando la duplicidad de informes.

6. La aprobación definitiva de los Planes estratégicos municipales corresponde al titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo, en ausencia de estrategia territorial o plan territorial. En los demás casos, la aprobación definitiva corresponde al ayuntamiento, previo informe favorable de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Tres. Se modifica el apartado 1, del artículo 21, que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 21. Definición y objeto.	
Vigente	Propuesta de modificación por la Ley de medidas
<p>1. Son Zonas de Interés Regional las áreas previstas en el Plan Regional de Estrategia Territorial por su idoneidad para servir de soporte a operaciones urbanísticas que definidas en los términos del número 2 del artículo 19, tengan cualquiera de las finalidades siguientes:</p> <p>a) La ordenación y gestión estratégicas del territorio.</p> <p>b) El despliegue ordenado, integrado y armónico del desarrollo económico y social de la región, la superación de situaciones de crisis o de transformación de sectores económicos o la corrección de desequilibrios intrarregionales en materia de vivienda, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios.</p> <p>2. Las Zonas de Interés Regional pueden ser de Actuación Inmediata y de Actuación Diferida, según que su finalidad sea, respectivamente, constituir el soporte de operaciones urbanísticas regionales cuyo inicio de ejecución se programe en los siguientes cuatro años, o constituir reservas estratégicas de suelo para el desarrollo de operaciones urbanísticas regionales no programadas.</p>	<p>1. Son Zonas de Interés Regional las áreas previstas en el Plan Regional de Estrategia Territorial o los Planes Territoriales por su idoneidad para servir de soporte a operaciones urbanísticas que, definidas en los términos del número 2 del artículo 19, tengan cualquiera de las finalidades siguientes:</p> <p>a) La ordenación y gestión estratégicas del territorio.</p> <p>b) El despliegue ordenado, integrado y armónico del desarrollo económico y social de la región, la superación de situaciones de crisis o de transformación de sectores económicos o la corrección de desequilibrios intrarregionales en materia de vivienda, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios</p> <p>2. Las Zonas de Interés Regional pueden ser de Actuación Inmediata y de Actuación Diferida, según que su finalidad sea, respectivamente, constituir el soporte de operaciones urbanísticas regionales cuyo inicio de ejecución se programe en los siguientes cuatro años, o constituir reservas estratégicas de suelo para el desarrollo de operaciones urbanísticas regionales no programadas.</p>

Tres. Se modifica el apartado 1, del artículo 22, que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 22. Procedimiento para la delimitación de declaración de Zonas de Interés Regional.	
Vigente	Propuesta de modificación por la Ley de medidas
<p>1. El Plan Regional de Estrategia Territorial contendrá la localización, objetivos territoriales y contenido urbanístico básico de todas las Zonas de Interés Regional previstas en el mismo, pudiendo contener incluso la delimitación precisa del ámbito de cada una de ellas.</p> <p>2. La delimitación del ámbito de las Zonas de Interés Regional de conformidad con su localización, cuando no se contenga ya directamente en el Plan Regional de Estrategia Territorial o cuando se pretenda su modificación, se ajustará al siguiente procedimiento:</p> <p>a) Aprobación inicial por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo y previo informe de la Comisión de Urbanismo.</p> <p>b) Información pública y, simultáneamente, informe del municipio o los municipios afectados, así como del órgano u organismo correspondiente de la Administración General del Estado por plazo de un mes o, asimismo, en caso de formalizarse por el o los Municipios discrepancia en punto a la concurrencia de interés general o de su extensión o alcance, dictamen de la Comisión de concertación de la Acción Territorial.</p> <p>c) Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, bajo la forma de Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo y previo informe de la Comisión de Urbanismo, teniendo en cuenta las alegaciones formuladas y los informes aportados en el período de información pública, así como, en su caso, el dictamen de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial.</p> <p>Los acuerdos de aprobación inicial y definitiva, deberán ser publicados en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.</p>	<p>1. El Plan Regional de Estrategia Territorial y, en ausencia de este, los Planes Territoriales contendrán la localización, objetivos territoriales y contenido urbanístico básico de todas las Zonas de Interés Regional previstas en el mismo, pudiendo contener incluso la delimitación precisa del ámbito de cada una de ellas.</p> <p>2. La delimitación del ámbito de las Zonas de Interés Regional de conformidad con su localización, cuando no se contenga ya directamente en el Plan Regional de Estrategia Territorial o cuando se pretenda su modificación, se ajustará al siguiente procedimiento:</p> <p>a) Aprobación inicial por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo y previo informe de la Comisión de Urbanismo.</p> <p>b) Información pública y, simultáneamente, informe del municipio o los municipios afectados, así como del órgano u organismo correspondiente de la Administración General del Estado por plazo de un mes o, asimismo, en caso de formalizarse por el o los Municipios discrepancia en punto a la concurrencia de interés general o de su extensión o alcance, dictamen de la Comisión de concertación de la Acción Territorial.</p> <p>c) Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, bajo la forma de Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo y previo informe de la Comisión de Urbanismo, teniendo en cuenta las alegaciones formuladas y los informes aportados en el período de información pública, así como, en su caso, el dictamen de la Comisión de Concertación de la Acción Territorial.</p> <p>Los acuerdos de aprobación inicial y definitiva, deberán ser publicados en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.</p>

Cinco. Se modifica el apartado 1 del artículo 36, que queda redactado de la siguiente manera:

Seis. Se modifica el apartado 3 del artículo 36, que queda redactado de la siguiente manera:

PROYECTOS DE ALCANCE REGIONAL

Artículo 36. Determinaciones	
Vigente	Modificado por la Ley de medidas
<p>1. Los Proyectos de Alcance Regional contendrán las determinaciones y los documentos siguientes:</p> <p>a) Justificación de su alcance regional.</p> <p>b) Declaración de interés regional emitida por la Consejería competente, en los supuestos regulados en el apartado b) del artículo 35.</p> <p>c) Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él incluidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas –incluyendo las topográficas, geológicas y de la vegetación–, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.</p> <p>d) Administración pública, entidad o persona promotora del Proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.</p> <p>e) Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del proyecto.</p> <p>f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.</p> <p>g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto en relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.</p> <p>h) Definición de la forma de gestión a emplear para la ejecución.</p> <p>i) Estudio o estudios y, en su caso, especificaciones legalmente preceptivas para la declaración de impacto ambiental y territorial.</p> <p>j) Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en punto a la clasificación y la calificación del suelo; precisión, en su caso, de las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente incompatibles con el contenido del Proyecto a los efectos del artículo 38.3.</p> <p>k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo resultante del Proyecto y afectación real al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de esta última obligación antes de la conclusión de la ejecución.</p> <p>l) Garantías que, en su caso, se prestan y constituyen, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar</p>	<p>1. Los Proyectos de Alcance Regional contendrán las determinaciones y los documentos siguientes:</p> <p>a) Justificación de su alcance regional.</p> <p>b) Declaración de interés regional emitida por la Consejería competente, en los supuestos regulados en el artículo 35.b).</p> <p>c) Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él incluidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas –incluyendo las topográficas, geológicas y de la vegetación–, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.</p> <p>d) Administración pública, entidad o persona promotora del Proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.</p> <p>e) Memoria justificativa y descripción detallada de la ordenación y de las características técnicas del proyecto.</p> <p>f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.</p> <p>g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto en relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.</p> <p>h) Definición de la forma de gestión a emplear para la ejecución.</p> <p>i) Estudio o estudios y especificaciones legalmente preceptivas para la declaración de impacto ambiental, para la elaboración del documento de alcance en la evaluación ambiental estratégica, en su caso, e informe de impacto territorial.</p> <p>j) Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en punto a la clasificación y la calificación del suelo; precisión, en su caso, de las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente incompatibles con el contenido del Proyecto a los efectos del artículo 38.3.</p> <p>k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo resultante del Proyecto y afectación real al destino objetivo prescrito por dicha ordenación, con inscripción registral de esta última obligación antes de la conclusión de la ejecución.</p>

<p>el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).</p> <p>m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.</p> <p>2. Los Proyectos de Alcance Regional comprenderán los documentos necesarios, incluidos planos, para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el apartado anterior.</p> <p>3. Por decreto acordado en Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del consejero competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá concretarse el contenido mínimo en determinaciones y los documentos de que deben constar los Proyectos de Alcance Regional y fijarse, en su caso, y cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demande, el contenido complementario del general establecido en el apartado 1 que deba exigirse para su tramitación y aprobación.</p>	<p>l) Garantías que, en su caso, se prestan y constituyen, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).</p> <p>m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.</p> <p>2. Los Proyectos de Alcance Regional comprenderán los documentos necesarios, incluidos planos, para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el apartado anterior.</p> <p>3. El titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid podrá concretar el contenido mínimo de las determinaciones y los documentos que deben constar en los Proyectos de Alcance Regional y fijar, en su caso, y cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demanden, el contenido complementario al establecido en el apartado 1 que deba exigirse para su tramitación y aprobación</p>
--	---