

Urbanismo

Novedades de la ley ómnibus de la Comunidad de Madrid en materia de urbanismo

En este análisis se resumen las principales novedades que introduce, en materia de urbanismo, la Ley 11/2022, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica de la Comunidad de Madrid.

ANDER DE BLAS GALBETE*Of counsel*

Área de Derecho Público de Gómez-Acebo & Pombo

PAULA GARCÍA CUEVAS

Asociada

Área de Derecho Público de Gómez-Acebo & Pombo

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 («ley ómnibus»), publicada en el *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid* el pasado 22 de diciembre del 2022, ha sido aprobada por dicha entidad territorial; junto con otras regulaciones, introduce novedades de calado en materia urbanística,

principalmente mediante la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), y de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, con el objetivo de fomentar la actividad económica por medio de la simplificación de los trámites urbanísticos.

Recogemos, a continuación, las novedades más relevantes:

Regulación de las actuaciones de dotación

- Se ha venido a poner fin a la falta de regulación de la figura de las actuaciones de dotación, claves para la regeneración de los suelos consolidados, fijando su definición en el artículo 19 *bis* de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Hasta ahora, la aplicación de esta figura planteaba una gran inseguridad jurídica, por lo que con su regulación se busca también *evitar posibles anulaciones de planeamiento por la aplicación de esta figura*, como sucedió en el caso de la Operación Mahou-Calderón y de la Operación Bernabéu.

<p>Regulación de las actuaciones de dotación</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Las actuaciones de dotación <i>requieren un incremento de las redes públicas locales del ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción cuando un instrumento de planeamiento establezca un incremento de edificabilidad o densidad, o asigne un nuevo uso característico</i>, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. — Las actuaciones de dotación <i>se diferencian de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización</i> en que éstas serán aquellas en las que sea necesario modificar las redes del conjunto de los servicios existentes en el ámbito en más de un 50 %, tomando como referencia la superficie física de las redes de los servicios existentes. Cuando no se supere ese porcentaje, se considerarán actuaciones de dotación. — <i>Con la nueva regulación se reducen las cargas asociadas a estas actuaciones</i>, que ahora van a requerir el cumplimiento de las siguientes obligaciones (que se podrían monetizar): <ul style="list-style-type: none"> • <i>la entrega de suelo a la Administración para destinarlo a dotaciones públicas</i> (en los casos en que se requiera para reajustar su proporción —tomando como referencia el área especial homogénea y no sólo las parcelas afectadas por la actuación de dotación—); • <i>y la cesión de aprovechamiento</i>, reduciéndose al 5 % de la edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento. <p>Se disminuye así el elevado coste que suelen tener estas operaciones, en las que la Administración también valora que la propia actuación —la cual implica la regeneración de zonas de suelo urbano— beneficia al interés general.</p>
<p>Regulación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Se regulan las transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado, mediante la introducción de un nuevo el artículo 85 bis en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el cual permite comprar los metros edificables remanentes disponibles entre parcelas de un mismo ámbito, que de otra forma no se hubieran podido materializar, sin tener que modificar el planeamiento urbanístico. — Las transferencias se pueden llevar a cabo entre propietarios de distintas parcelas o solares siempre que se cumplan las siguientes condiciones: <ol style="list-style-type: none"> a) que se encuentren dentro de la misma área homogénea y dentro del mismo ámbito de actuación; b) que les sea aplicable la misma ordenanza zonal de ordenación por menorizada;

<p>Regulación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado</p>	<p>c) que el incremento de aprovechamiento sea compatible con los parámetros urbanísticos de la ordenanza zonal que le sea de aplicación a la parcela;</p> <p>d) que las parcelas afectadas por la transferencia no podrán quedar sin aprovechamiento urbanístico, debiéndose mantener las correspondientes condiciones de ornato.</p>
<p>Ampliación del ámbito de aplicación de los planes especiales</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Se permite que las determinaciones estructurantes incluidas en el artículo 35.5 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid —con carácter de <i>numerus clausus</i>— puedan modificarse a través de un plan especial (y no por medio de planeamiento general, como resultaba imperativo, sin excepción, hasta la presente reforma), cuya aprobación definitiva corresponde al propio Ayuntamiento, lo cual dota a éste, por lo tanto, de mayor autonomía y reduce los plazos de tramitación de estas modificaciones. — Las determinaciones estructurantes del mencionado artículo 35.5 son las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • En suelo urbano consolidado: <ul style="list-style-type: none"> a) El cambio de uso característico de una o varias parcelas lucrativas, siempre que la variación de aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no difiera en más de un 15 %. b) Los incrementos de edificabilidad de una o varias parcelas en suelo urbano consolidado, con un máximo de un 15 % de incremento sobre la superficie edificable establecida en el plan general. c) En los instrumentos de planeamiento general en que la densidad o número de viviendas sea una determinación estructurante, la intensificación de usos en parcela o parcelas privadas de suelo urbano consolidado que incrementen la densidad de población o usuarios, con un máximo de un 15 % sobre la densidad existente o prevista en el plan general. • Las determinaciones establecidas en el articulado general de las normas urbanísticas sobre condiciones higiénicas, estéticas, de edificación o de la urbanización que no sean coherentes o impidan la adaptación de los edificios a la legislación ambiental, de la edificación o de eficiencia energética.

<p>Ampliación del ámbito de aplicación de los planes especiales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Las determinaciones estructurantes o elementos de éstas establecidos en el planeamiento que contradigan, no sean coherentes o impidan la adaptación del régimen de usos autorizables en el suelo no urbanizable de protección, no protegido por legislación sectorial, a la legislación del suelo y ambiental vigentes.
--	---

<p>Determinación de los instrumentos que pueden modificar la ordenación pormenorizada</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Se regulan también, en el artículo 35.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, <i>los instrumentos que pueden modificar la ordenación pormenorizada</i>: <ul style="list-style-type: none"> • <i>En suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable</i>: la ordenación pormenorizada se altera por modificación del plan general y del plan especial. • <i>En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado</i>: la ordenación pormenorizada se altera por un plan parcial, salvo que haya sido establecida por el plan general. • <i>En el supuesto de que el planeamiento general haya establecido directamente la ordenación pormenorizada</i>: la ordenación pormenorizada se alteraría por modificación del plan general, del plan parcial o del plan especial.
--	--

<p>Más suelo para vivienda pública</p>	<ul style="list-style-type: none"> — <i>Los Ayuntamientos podrán dedicar a la construcción de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección suelos vacantes dotacionales (previstos inicialmente para servicios públicos como los educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social, pero que no hayan sido desarrollados) procedentes de sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano no consolidado que cuenten con ordenación pormenorizada, de forma que se dinamice el mercado y facilite el acceso a la vivienda (art. 36 LSCM).</i> — Esta medida se podrá llevar a cabo siempre que se cumplan las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Que la edificabilidad destinada a este uso sea inferior al 5 % de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.</i>
---	--

<p>Más suelo para vivienda pública</p>	<p>b) <i>Que se cumpla la dotación de redes públicas exigibles</i> al computarse, para el cálculo de los estándares aplicables, la edificabilidad resultante como residencial.</p> <ul style="list-style-type: none"> — La implantación de este uso requerirá la aprobación de un plan especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación.
<p>Reservas de suelo para vivienda protegida</p>	<ul style="list-style-type: none"> — En este punto, la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se adapta a la normativa estatal y establece las siguientes reservas mínimas (art. 38): <ul style="list-style-type: none"> • <i>En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado</i>: el 30 % de la edificación residencial. • <i>En suelo urbano no consolidado</i>: el 10 % de la edificación residencial.
<p>Simplificación de la modificación de errores materiales en los instrumentos de planeamiento</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Hasta la presente modificación, la rectificación de errores de un instrumento de planeamiento seguía la misma tramitación que había seguido el instrumento de planeamiento objeto de corrección de errores. — Sin embargo, se habilita ahora a las Administraciones Públicas competentes para que adopten el acuerdo de corrección de errores correspondiente, de oficio o a instancia de los interesados (art. 69 bis LSCM). — La aprobación de la corrección de errores corresponde al Pleno municipal y únicamente aquellos municipios con población inferior a quince mil habitantes deberán solicitar un informe previo y preceptivo de la Dirección General competente en materia de urbanismo, que se entenderá favorable de no emitirse en un plazo de tres meses. — Se reduce así su tiempo de tramitación y se evita que la aprobación definitiva de muchas de estas correcciones corresponda a la Comunidad de Madrid.

<p>Regulación de las entidades colaboradoras para todos los municipios de la Comunidad de Madrid</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Las entidades colaboradoras urbanísticas (ECU) ya estaban funcionando en la ciudad de Madrid; se las habilita ahora para que puedan operar en relación con cualquier municipio de la Comunidad de Madrid y se permite que las empresas y ciudadanos puedan optar por tramitar los permisos ante el Ayuntamiento o ante ellas (arts. 164 a 167 LSCM). — Se establece así una nueva regulación del régimen de colaboración público-privada entre ayuntamientos y entidades colaboradoras con los objetivos de mejorar la gestión y eficacia de los servicios de gestión de las licencias urbanísticas y de reducir sus plazos de tramitación.
<p>Flexibilización de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Nuevamente, con el objetivo de generar actividad económica, se ha modificado la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para que se puedan autorizar, mediante las calificaciones urbanísticas, las actuaciones permitidas por la legislación sectorial que no se encuentren prohibidas expresamente por el planeamiento territorial o urbanístico (art. 29.1 LSCM). — Hasta ahora, para poder conceder la calificación urbanística, resultaba necesario que la actuación estuviera expresamente permitida por el planeamiento. Esta restricción derivaba en que no se pudieran implantar muchas actividades surgidas en los últimos años por no estar previstas en los instrumentos de planeamiento, aprobados hace décadas. — Adicionalmente, se atribuye la competencia para la concesión de calificaciones urbanísticas a los ayuntamientos.
<p>Flexibilización de la figura de los proyectos de alcance regional</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Se modifica la regulación de los proyectos de alcance regional (PAR) establecida por la Ley 9/1995 para flexibilizar la posibilidad de autorizar proyectos por medio de esta figura, previa declaración de su interés regional por la consejería competente. — Hasta ahora, la posibilidad de acogerse a un proyecto de alcance regional estaba limitada a actuaciones de urgencia o de excepcional interés público. Ello era así porque, si bien la Ley 9/1995 también preveía la posibilidad de que se aprobaran como instrumentos de desarrollo del Plan Regional de Estrategia Territorial, dado que la Comunidad de Madrid no cuenta con este plan, el carácter de urgencia o de excepcional interés público resultaba obligatorio. Este requisito ha provocado que prácticamente no se hayan aprobado proyectos bajo esta figura.

<p>Flexibilización de la figura de los proyectos de alcance regional</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Así, habiéndose eliminado esa restricción, y por lo tanto no requiriéndose actualmente que sean actuaciones de urgencia o de excepcional interés público, <i>se flexibiliza su utilización, siendo una figura que permitirá atraer inversiones, generar actividad económica y fomentar la creación de empleo.</i>
<p>Eliminación de la evaluación ambiental para los estudios de detalle y algunos planes especiales</p>	<ul style="list-style-type: none"> — Se elimina el procedimiento de evaluación ambiental para los estudios de detalle y algunos planes especiales por medio de la modificación de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. — <i>Se atiende así a lo señalado en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, que avala la exclusión de la evaluación ambiental estratégica de estos instrumentos sobre la base de su escasa entidad, nula capacidad de innovación respecto de la ordenación urbanística y subordinación a planes que ya han sido objeto de evaluación ambiental.</i> — Con ello se busca también agilizar de manera muy sustancial el plazo de tramitación de estos instrumentos, así como liberar a la Administración del análisis de estos expedientes, lo que redundará también en una mayor agilidad para tramitar los demás.
<p>Otras novedades</p>	<ul style="list-style-type: none"> — <i>Nueva regulación del derecho de superficie ampliando los fines a los que se podrán dedicar los patrimonios públicos del suelo. Se permite a la Comunidad de Madrid y a los ayuntamientos constituir este derecho para destinarlo a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística o fines de los patrimonios públicos de suelo —cuando anteriormente se limitaba a la construcción de vivienda de protección pública o integración social, equipamientos u otros usos de interés social— (art. 179.1 LSCM).</i> <p>De esta forma, se establecen fines más amplios eliminando restricciones y permitiendo su uso para fomentar la reactivación económica e impulsar actuaciones de regeneración urbana, con el objetivo de que sea un instrumento eficaz para el desarrollo de las políticas de suelo.</p> <ul style="list-style-type: none"> — <i>Se amplían los supuestos de infracciones urbanísticas que no prescriben. A partir de la aprobación de la ley ómnibus, las infracciones relacionadas con actuaciones en suelo no urbanizable de protección se añaden a los dos supuestos que ya regulaba la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid: las infracciones en zonas verdes y en espacios libres (art. 236.1 LSCM).</i>

Advertencia legal: El contenido de este documento no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna. Para más información, consulte nuestra web www.ga-p.com, o diríjase al siguiente e-mail de contacto: info@ga-p.com.