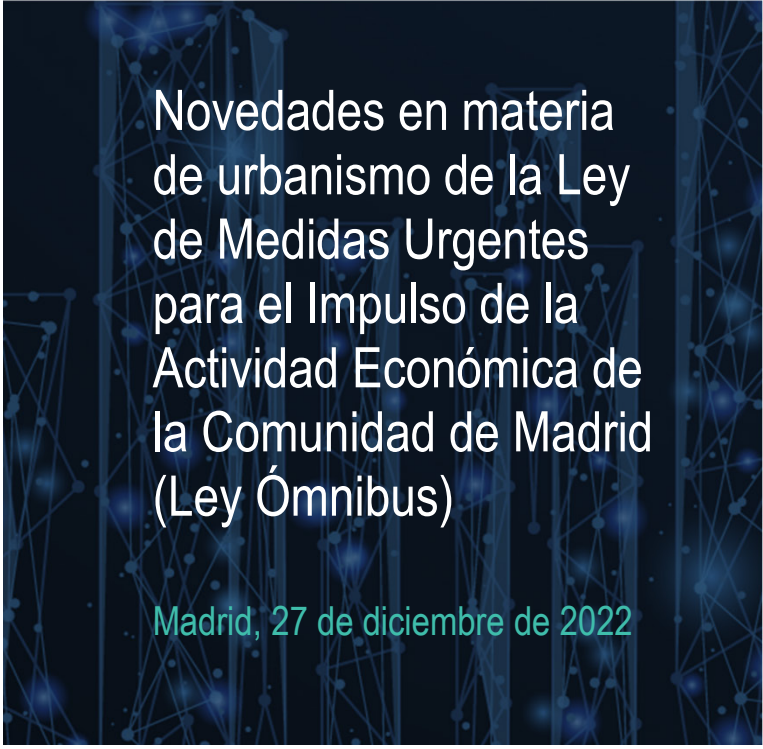


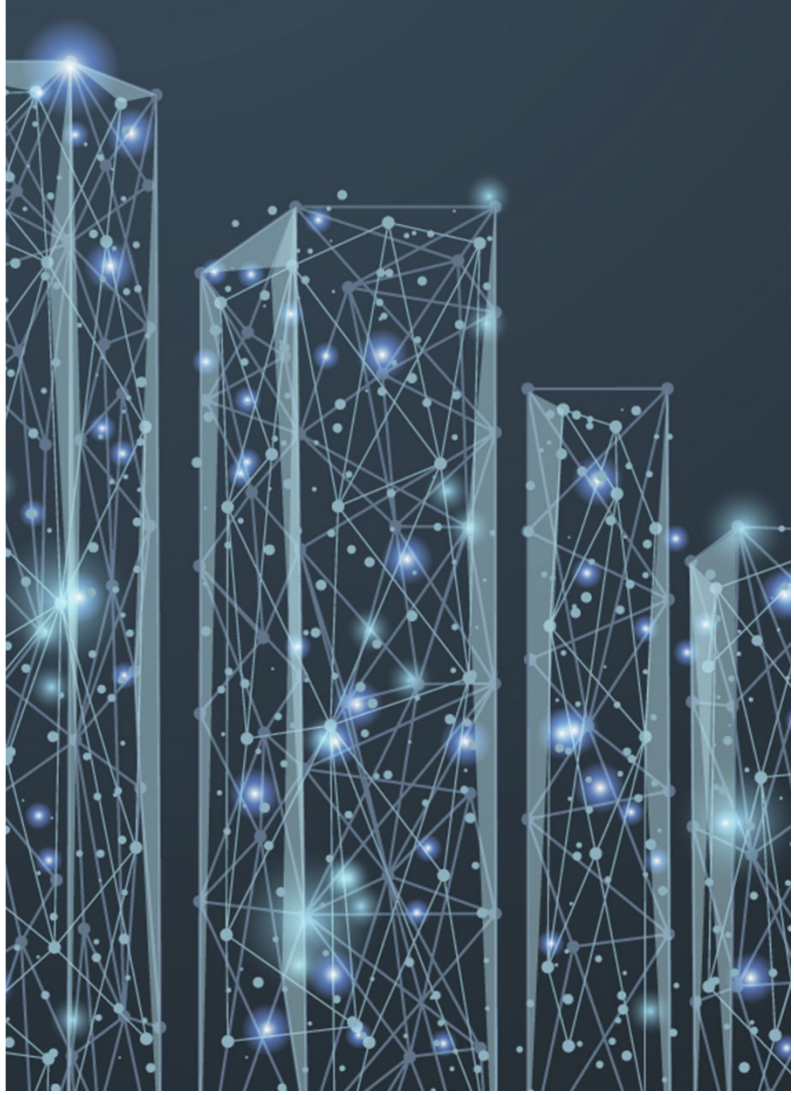


URÍA
MENÉNDEZ



Novedades en materia
de urbanismo de la Ley
de Medidas Urgentes
para el Impulso de la
Actividad Económica de
la Comunidad de Madrid
(Ley Ómnibus)

Madrid, 27 de diciembre de 2022



ÍNDICE

1.	OBJETO	2
2.	CAMBIOS EN ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.....	3
3.	REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN.....	3
4.	CAMBIOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	4
5.	RÉGIMEN DE ALTERACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.....	5
6.	REFORMA DEL PLAN ESPECIAL	6
7.	RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA	7
8.	NUEVA REGULACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA ALTERACIÓN DE PLANES	7
9.	REGULACIÓN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	8
10.	REGULACIÓN DE ENTIDADES COLABORADORAS PARA LA COMUNIDAD DE MADRID	9
11.	OTROS CAMBIOS NORMATIVOS	10
12.	ABOGADOS DE CONTACTO.....	14

1. OBJETO

El pasado 22 de diciembre de 2022 se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica de la Comunidad de Madrid (Ley Ómnibus), que introduce relevantes modificaciones en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica de la Comunidad de Madrid (la “**Ley de Medidas**”) introduce relevantes modificaciones en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (la “**LSCM**”).

Debe tenerse en cuenta que, conforme se prevé en su disposición final octava, la Ley de Medidas entró en vigor al día siguiente al de su publicación en el BOCM.

A continuación, resumimos las novedades en materia de urbanismo de la Ley de Medidas.

2. CAMBIOS EN ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las herramientas de ordenación del territorio de la Comunidad de Madrid que se recogen en la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (la “**Ley 9/1995**”), son absolutamente desconocidas en su aplicación práctica. Veintisiete años después de la aprobación de esta Ley, la Comunidad de Madrid sigue sin contar con un Plan Regional de Estrategia Territorial (el “**PRET**”); pero tampoco ha tenido mucho éxito la aprobación de los Proyectos de Alcance Regional (los “**PAR**”).

El gran inconveniente que presentaba la aprobación de los PAR con la regulación precedente residía en que se consideraban como una herramienta de “desarrollo” del PRET, salvo que concurrieran “razones de urgencia o excepcional interés público” (art. 33 Ley 9/1995, en la redacción anterior). Obviamente, la inexistencia del PRET abocaba a que únicamente se aprobasen PAR cuando concurrieran razones de urgencia o excepcional interés público, lo que ha lastrado históricamente a esta figura.

Precisamente, la Ley de Medidas acaba con esta situación jurídica, eliminando, en la nueva redacción del art. 33.1 Ley 9/1995, la referencia al PRET y también, por cierto, a la urgencia o al excepcional interés público, de forma que podrán aprobarse PAR sencillamente cuando concorra alguno de los supuestos de hecho recogidos en el propio art. 33.1 Ley 9/2001, que se amplían. También se aprovecha para redefinir el concepto de “interés regional”.

Otro cambio reside en eliminar la restricción que impedía que los PAR afectasen a suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial. La nueva regulación elimina esta restricción, de forma que los PAR podrán actuar sobre cualquier clase de suelo.

La otra reforma legislativa que afecta a los PAR reside en la previsión de un doble escalón para la autorización de la implantación del PAR, exigiendo la previa obtención de una declaración de interés regional (art. 35 Ley 9/1995) para la posterior aprobación definitiva del PAR por el Consejo de Gobierno (art. 37 Ley 9/1995). Asimismo, se mejora técnicamente la regulación del procedimiento de aprobación de los PAR (art. 38.3 Ley 9/1995), se resalta la vinculación directa e inmediata de los PAR sobre el territorio, remarcándose que producen efectos “desde la publicación” de la aprobación del PAR en el BOCM, de forma que se deja claro que estos efectos no se remitirán a la aprobación de la modificación del planeamiento correspondiente. Finalmente, también se mejora la regulación del incumplimiento de los PAR y su eventual declaración de caducidad (art. 40 Ley 9/1995).

3. REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

El nuevo art. 19 bis LSCM, introducido por la Ley de Medidas, viene a suplir la escasa regulación estatal de las actuaciones de dotación, una de actuaciones de transformación clave para la regeneración de la ciudad existente.

Frente a la farragosa definición estatal, el apartado primero de este art. 19 bis LSCM contiene una definición clara de las actuaciones de dotación.

Como es sabido, uno de los límites de las actuaciones de dotación reside en que no puede comportar la reforma o renovación de la urbanización. A diferencia de la legislación estatal y de forma novedosa en la

regulación urbanística autonómica, el apartado 6 del nuevo art. 19 bis LSCM define el concepto de reforma o renovación de urbanización, estableciendo que por tal ha de entenderse la necesidad de modificación de las redes de servicios existentes (recogidos en el art. 14.a LSCM) en más del 50 % de su trazado físico.

Ante la escasa regulación estatal sobre el cálculo de las cesiones dotacionales en las actuaciones de dotación, la nueva regulación madrileña precisa este régimen de cesiones. La clave de esta regulación se encuentra en la definición del “estándar dotacional establecido” y de la distinción entre actuaciones residenciales y no residenciales.

En desarrollo de la normativa estatal (vid. art. 18.2.b TRLS/15), el legislador autonómico prevé expresamente la posibilidad de no realizar la cesión dotacional en suelo, contemplando la viabilidad de su monetización. En concreto, en el supuesto de justificarse la imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en actuaciones de dotación en el ámbito correspondiente, podrá sustituirse por alguna de las siguientes fórmulas:

- a) La entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito.
- b) La entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea.
- c) Su equivalente económico, con destino a la mejora de las redes públicas locales del área homogénea, que deberá materializarse en un plazo máximo de cinco años desde su entrega.

En cuanto a la cesión de aprovechamiento, se mantiene el criterio legal contenido en la normativa estatal (art. 18.2.a TRLS/15) que limita la cesión de aprovechamiento urbanístico al incremento de edificabilidad (art.19.bis.5 LSCM), a diferencia de las actuaciones de nueva urbanización y reforma o renovación de la urbanización en la que se computa todo el aprovechamiento, pero se introduce la gran novedad de reducir la cesión al 5 % del incremento, estableciendo una excepción a la regla general del 10 % (vid. art. 96.2 LSCM).

Finalmente, la nueva regulación autonómica de las actuaciones de dotación prevé que las cesiones dotacionales y de aprovechamiento que correspondan deberán cumplirse en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, de actividad o en el de la presentación de la declaración responsable.

4. CAMBIOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

La Ley de Medidas cambia la expresión “expresamente permitidas” del art. 29.1 LSCM por “expresamente no prohibidas”, de forma que ya no será necesario que la actuación constructiva susceptible de ser autorizada mediante la correspondiente calificación urbanística se encuentre, además, expresamente “permitida” en el planeamiento urbanístico, sino que será suficiente que no se encuentre expresamente “prohibida” por él. Se aprovecha para introducir una última letra (la g) al art. 29.3 LSCM, de forma que también será autorizables “el tratamiento y valorización de residuos orgánicos, vegetales o de biomasa forestal”, y también para eliminar el apartado cuarto de este precepto, que permitía a los

ayuntamientos, sin referencia a la calificación urbanística, autorizar instalaciones de carácter deportivo en los suelos rurales destinados a usos agrícolas.

Además de lo anterior, la Ley de Medidas atribuye a los municipios la competencia para la aprobación de calificaciones urbanísticas. La modificación del art. 148 LSCM por la Ley de Medidas atribuye la competencia de otorgamiento de las calificaciones urbanísticas a la Administración local (bien al Pleno, bien al alcalde). Esta nueva regulación permitirá desatascar la situación actual de solicitudes de calificación urbanística para las nuevas solicitudes, habida cuenta de que el nuevo régimen de atribución de competencias no afecta a los expedientes de calificación urbanística que se encuentren en trámite, con base en lo previsto en la disposición transitoria primera de la Ley de Medidas. Naturalmente, nada impide desistir del procedimiento en trámite e iniciar un nuevo procedimiento con base en las nuevas reglas.

5. RÉGIMEN DE ALTERACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

Una de las más relevantes novedades de la Ley de Medidas consiste en la previsión de las determinaciones estructurantes que pueden ser modificadas a través de un Plan Especial, opción inviable en la regulación anterior.

La clave se encuentra en el nuevo apartado 5 del art. 35 LSCM, que relaciona las determinaciones estructurantes que pueden ser alteradas mediante un Plan Especial y que pueden resumirse en las siguientes:

i) En suelo urbano consolidado

- El cambio del uso característico de una o varias parcelas lucrativas, siempre que la variación de aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no varíe en más del 15 %.
- Los incrementos de edificabilidad de una o varias parcelas, con un máximo de un 15 % de incremento sobre la superficie edificable establecida en el plan general.
- En aquellos instrumentos de planeamiento general en los que la densidad o número de viviendas sea una determinación estructurante, la intensificación de usos en parcela o parcelas privadas que incrementen la densidad de población o usuarios, con un máximo de un 15 % sobre la densidad existente o prevista en el plan general.

ii) Determinaciones 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, de eficiencia energética.

iii) Aquellas determinaciones estructurantes o elementos de las mismas 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.

Dado que la aprobación definitiva de un Plan Especial puede corresponder a un municipio, se prevé expresamente la emisión de un previo informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Urbanismo para los supuestos en los que el Plan Especial modifique determinaciones estructurantes (vid. nuevo art. 50.5 LSCM).

Además, se limita geográficamente la posibilidad de modificar las referenciadas determinaciones estructurantes mediante un Plan Especial, en la nueva disposición adicional quinta de la LSCM introducida por la Ley de Medidas, de forma que únicamente será viable esta modificación mediante Plan Especial cuando el ámbito de referencia haya sido ordenado mediante un instrumento de planeamiento aprobado con base en la propia LSCM. Se trata de evitar, en última instancia, que el Plan Especial afecte a ámbitos urbanísticos no adaptados a la LSCM.

Además de lo anterior, y en relación con las determinaciones de ordenación pormenorizada, cabe reseñar la clasificación de instrumentos que pueden modificar la ordenación pormenorizada que se recoge en la nueva redacción dada al art. 35.3 LSCM, que permite identificar los siguientes supuestos:

- i) Ordenación pormenorizada de suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable: Alteración por modificación de Plan General y Plan Especial.
- ii) Ordenación pormenorizada de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado: Alteración por Plan Parcial, salvo que haya sido establecida por Plan General.
- iii) Ordenación pormenorizada por Plan General: Modificación por Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales.

6. REFORMA DEL PLAN ESPECIAL

La Ley de Medidas reformula el régimen del Plan Especial, estableciendo una redacción prácticamente nueva del art. 50 LSCM. Por una parte, establece una nueva definición de las funciones que puede acometer esta figura de planeamiento de desarrollo y que son las siguientes:

- a) [Definir] cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.
- b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.
- d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.
- e) Otras que se determinen reglamentariamente.

El Plan Especial es la herramienta capaz de modificar las determinaciones de ordenación estructurante en los términos recogidos en los arts. 35.5, 50.4 y 50.6 LSCM, tal como ya hemos analizado.

7. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

La legislación urbanística madrileña, en la redacción anterior a la Ley de Medidas (vid. art. 38.2 LSCM), se limitaba a establecer reservas de suelo del 30 % para vivienda protegida para el suelo urbanizable.

La Ley de Medidas adapta la legislación madrileña a la legislación urbanística estatal estableciendo, a los efectos de la previsión de reservas de suelo para vivienda protegida en una nueva redacción del citado art. 38.2 LSCM, una equivalencia entre el suelo urbanizable y las actuaciones de nueva urbanización (debiendo reservarse como mínimo el 30 % de la edificabilidad residencial a vivienda protegida) y una equiparación entre el suelo urbano no consolidado y las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización (debiendo reservarse como mínimo el 10 % de la edificabilidad residencial a vivienda protegida).

8. NUEVA REGULACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA ALTERACIÓN DE PLANES

La Ley de Medidas recoge tres relevantes novedades en la regulación de las especialidades de la alteración de planes, entre otras mejoras. Por una parte, se reformula el supuesto de hecho de la regla relativa al mantenimiento del estándar de dotaciones públicas que se contenía en el art. 67.2 LSCM. Por otra, se establece una nueva regulación del supuesto de hecho que determina la revisión de un instrumento de planeamiento general. Y, finalmente, contiene una nueva regulación de la corrección de errores materiales en materia de planeamiento.

En lo que refiere a la reformulación del art. 67.2 LSCM, se establece, en su primer párrafo, una regla especial para la desafectación por el planeamiento de las “redes públicas ya obtenidas por cesión obligatoria y gratuita”. Cuando se cumpla este supuesto de hecho, el instrumento de planeamiento de que se trate deberá “garantizar el mantenimiento (de) las redes públicas existentes mediante la calificación de nuevo suelo de redes públicas en cantidad y calidad equivalentes, de manera que se mantenga el estándar de calidad de vida urbana ya obtenida”. Esta regla no se aplicará al resto de redes públicas que no se hayan obtenido por cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de que la desafectación pueda ser reconducida, en su caso, a un supuesto de actuación de dotación.

En lo que se refiere a la reformulación de los supuestos de revisión del planeamiento, la Ley de Medidas establece una nueva redacción del art. 69.3 LSCM, cambiando radicalmente el rumbo de la redacción anterior. La Ley de Medidas ha asumido el régimen de la DT 4.^a TRLS/15 recogiendo un nuevo apartado tercero del art. 69 LSCM, manteniendo la definición de revisión recogida en el art. 68.1 LSCM y estableciendo que resultará necesaria la revisión del planeamiento general cuando cualquier modificación del planeamiento general “conlleve por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial, un incremento superior al 20 por 100 de la población o de la superficie de suelo urbano en ambas categorías, o de suelo urbanizable sectorizado ya previsto en el planeamiento general del municipio o ámbito territorial [...]”.

De esta forma, el legislador autonómico mantiene el porcentaje del 20 % previsto en la normativa estatal, a diferencia de alguna otra norma autonómica que lo amplía al 50 % (vid. art. 57.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), pero aumenta la nómina de los suelos sobre los que se

computa el referido porcentaje sumando el suelo urbano (consolidado o no consolidado) y el suelo urbanizable sectorizado.

Asimismo, en el segundo párrafo de la nueva redacción del art. 69.3 LSCM se prevé que el cómputo del 20 % se amplíe también al suelo urbanizable no sectorizado que “por las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento general pueda proceder a su desarrollo urbanístico directamente a través de un plan parcial”.

Finalmente, la Ley de Medidas regula de forma novedosa el régimen jurídico de la corrección de errores materiales, incluyendo un nuevo art. 69. bis LSCM. Hasta el momento, el acuerdo para la adopción de una rectificación de errores de un instrumento de planeamiento seguía la misma tramitación que había seguido el instrumento de planeamiento objeto de corrección de errores, de forma que si se corregían los errores detectados en un Plan General cuya aprobación definitiva había correspondido al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, era necesario que el acuerdo de corrección de errores se adoptase por el mismo Consejo de Gobierno.

La nueva regulación prevé que el acuerdo de la corrección de errores corresponderá al Pleno municipal correspondiente. Para los municipios con población inferior a 15.000 habitantes se prevé 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, de forma que los municipios de más de 15.000 habitantes no necesitarán solicitar informe alguno a la Administración autonómica.

9. REGULACIÓN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

A diferencia de la mayoría de las legislaciones urbanísticas autonómicas, la LSCM no contenía en su redacción originaria regulación alguna de las transferencias de aprovechamiento urbanístico. Esta situación se corrige con la incorporación de un nuevo precepto, el art. 85 bis LSCM, que lleva por título “transferencias de aprovechamiento en suelo urbano consolidado”.

Al contrario de otras legislaciones autonómicas, el art. 85 bis LSCM limita el ámbito de acción de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, reduciéndolo al suelo urbano consolidado, de forma que no se regulan en la Comunidad de Madrid transferencias de aprovechamiento entre sectores o entre áreas de reparto. Tampoco opera como una técnica urbanística equidistributiva que posibilita igualar el aprovechamiento objetivo con el subjetivo al que tiene derecho el propietario.

Resultará viable realizar la transferencia de aprovechamiento entre parcelas dentro de determinados ámbitos del suelo urbano consolidado y que son los siguientes: i) misma área homogénea (art. 37.1 LSCM), ii) idéntico ámbito de actuación (art. 37.1 último párrafo) y iii) misma ordenanza zonal de ordenación (art. 40 LSCM).

No solo se limita el ámbito territorial, sino que se imponen otras limitaciones para la realización de estas transferencias (art. 85.bis.2 LSCM): i) El incremento de aprovechamiento que comporte a la parcela o solar deberá ser compatible con los parámetros urbanísticos de la ordenanza zonal que le sea de aplicación a la parcela, con exclusión -obvio es- del aprovechamiento / edificabilidad, que se incrementa, de forma que se deberá cumplir con los parámetros urbanísticos de alturas máximas, ocupación de

parcela, fondos máximos edificables...; y ii) Las parcelas afectadas por la transferencia no pueden quedar sin aprovechamiento urbanístico, debiéndose mantener las correspondientes condiciones de ornato.

Esta transferencia de aprovechamiento se podrá realizar sin necesidad de alterar el planeamiento urbanístico, tal y como se establece expresamente en el último inciso del art. 85.bis.1 LSCM. Asimismo, se establece un procedimiento para la realización de las transferencias.

Como cláusula de cierre, se establece la imposibilidad de otorgar licencias urbanísticas o admitir declaraciones responsables con base en la transferencia de aprovechamiento realizada con anterioridad a que la transferencia haya sido inscrita tanto en el registro de la propiedad como en el registro municipal de transferencias (art. 85.bis.6 LSCM).

10. REGULACIÓN DE ENTIDADES COLABORADORAS PARA LA COMUNIDAD DE MADRID

Otra de las grandes novedades de la Ley de Medidas reside en regular la participación de las entidades colaboradoras en la tramitación de licencias y declaraciones responsables y en su inspección, tal y como han realizado otras Comunidades Autónomas, siendo significativos los ejemplos de la Comunidad Valenciana, Galicia y, más recientemente, Andalucía.

Pero resulta evidente que el ejemplo más cercano se encuentra en la regulación de la colaboración de entidades colaboradoras en materia urbanística en el municipio de Madrid.

En cuanto a la regulación concreta de las entidades colaboradoras por la Ley de Medidas, hay que tener en cuenta que la normativa autonómica es supletoria; esto es, se establece que primariamente los Ayuntamientos podrán establecer el régimen jurídico y el funcionamiento de las entidades colaboradoras a través de la correspondiente ordenanza municipal (art. 164.1 LSCM en la redacción dada por la Ley de Medidas). Y, únicamente en el supuesto de ausencia de regulación municipal, entra en funcionamiento la nueva regulación autonómica (art. 164.2 LSCM). En el supuesto del municipio de Madrid, es claro que ya cuenta con normativa específica, por lo que no estará sujeta a nueva regulación autonómica, exención que se refuerza en la nueva disposición adicional sexta de la LSCM recogida por la Ley de Medidas.

Otro ejemplo del respeto a la autonomía local por parte de esta nueva regulación se encuentra en la posibilidad de que un Ayuntamiento decida excluir alguna de las funciones —o todas ellas— previstas para las entidades colaboradoras (vid. art. 167.5 LSCM). Esta exclusión deberá articularse mediante la correspondiente ordenanza. Ahora bien, se prevé expresamente que la exclusión de las entidades colaboradoras realizada en un concreto municipio no impedirá que los interesados puedan utilizar sus servicios si la Administración local no ha resuelto la solicitud de licencia en plazo.

La nueva regulación amplía el alcance de las posibles competencias de las entidades colaboradoras, puesto que permite expresamente la verificación e inspección de la actividad urbanística (art. 166 LSCM).

Para que una entidad colaboradora pueda comenzar sus actividades y cumplir las funciones que la nueva regulación permite, en municipios distintos a Madrid, será necesario cumplir los siguientes trámites administrativos: i. Acreditación por la ENAC; ii. Autorización por la Comunidad de Madrid y iii. Inscripción en el Registro de Entidades Privadas de Colaboración Urbanística de la Comunidad de Madrid. Es más

que probable que estos requisitos resulten innecesarios a la vista del régimen de eficacia y equivalencia recogido en el art. 9 de la reciente Ley 6/2022, de 29 de junio, de Mercado Abierto.

La regulación de las entidades colaboradoras se completa con el establecimiento del régimen de obligaciones legales de las entidades colaboradoras (art. 167 sexies LSCM), régimen de suspensión y extinción de estas entidades (arts. 167 septies y 167 octies LSCM) y régimen disciplinario (arts. 167 decies, 167 undecies y 167 duodecies LSCM).

11. OTROS CAMBIOS NORMATIVOS

A continuación, analizamos de forma sucinta otras novedades que, aunque sean más concretas, no son menos relevantes.

11.1 REGULACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN SUELOS VACANTES DE LA RED DE SERVICIOS O EQUIPAMIENTO

La Ley de Medidas modifica el art. 36.2 LSCM con el objeto de desarrollar el régimen de implantación de las viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en determinados suelos públicos y con límites precisos. Se trata de viabilizar la construcción de las denominadas viviendas dotacionales, con independencia de su concreta previsión en el planeamiento general.

11.2 MEJORA DEL CUMPLIMIENTO DE CESIÓN DE REDES LOCALES, PERMITIENDO ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES PRIVADOS ARBOLADOS Y DEL ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS

La nueva redacción dada por la Ley de Medidas al art. 36.3.e) LSCM aclara que los espacios privados que pueden sustituir a la cesión de redes locales se refiere a “zonas verdes o espacios libres privados arbolados” y exige que esta calificación se exprese en el planeamiento.

En relación con la dotación de plazas de aparcamiento, se incorpora en la nueva redacción dada al art. 36.6.c) LSCM la preeminencia de los estándares previstos en el planeamiento, de forma que se aplica, en primer lugar, el estándar de plazas recogido en el planeamiento municipal y, únicamente en ausencia de previsión al respecto en el planeamiento, se aplica el estándar de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables. Este relevante cambio normativo permite que el planeamiento urbanístico pueda contemplar estándares de aparcamiento inferiores al legal, que, para muchos usos (por ejemplo, logísticos) y situaciones (por ejemplo, centro de las ciudades), resultan manifiestamente excesivos.

11.3 POSIBILIDAD DE MODIFICAR POR PLAN PARCIAL SUPERFICIE SECTORES (LÍMITE 5 %)

El nuevo apartado 4 del art. 47 LSCM permite expresamente que los planes parciales modifiquen “los límites de los ámbitos o sectores” hasta el límite del 5 % de la superficie total del ámbito o sector.

Naturalmente, esta modificación necesitará ser motivada y el nuevo apartado 4 del art. 47 LSCM establece que esta modificación de los límites de los ámbitos o sectores debe justificarse a “través del correspondiente estudio topográfico y cartográfico y se expliquen los errores del planeamiento superior”.

11.4 REGULACIÓN DEL AVANCE Y ACLARACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL

La Ley de Medidas reformula prácticamente en su totalidad el art. 56 LSCM para aclarar el régimen de la formulación de los planes generales y el procedimiento de avance. Los aspectos más relevantes de la reforma de este precepto son los siguientes:

- Se reconoce expresamente el derecho de los particulares a formular propuestas de planeamiento general, que en realidad ya se contemplaba en el art. 5.4 LSCM y que había sido expresamente admitido por la jurisprudencia.
- Se reducen los supuestos sujetos a avance, que se limita a la formulación de nuevos planes generales y su revisión, excluyendo los planes de sectorización y las modificaciones puntuales del planeamiento general que afectasen a una superficie superior al 10 % del Plan General, que sí se sujetaban a previo avance en la redacción anterior a la Ley de Medidas.
- El documento de avance debe incluir el documento inicial estratégico (a efectos de evaluación ambiental) y el resumen ejecutivo.
- El documento de avance deberá seguir el siguiente recorrido procedimental: a) información pública por 45 días; b) emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico; c) emisión del informe de impacto territorial (que será posterior al documento de alcance para evitar duplicar la solicitud de informes); y d) aprobación del avance.

11.5 REGULACIÓN DE LAS REDES COMUNES Y SU EJECUCIÓN A TRAVÉS DE UNA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA

Se prevé la posible constitución de una entidad urbanística colaboradora para la ejecución de redes públicas vinculadas a más de una actuación urbanística, estableciéndose algunos de los contenidos básicos que deben integrar los estatutos de estas entidades (vid. nuevo art. 97 bis LSCM).

11.6 ACLARACIÓN DEL SILENCIO DESESTIMATORIO EN MATERIA DE LICENCIAS

La Ley de Medidas reproduce íntegramente el capítulo III del título IV de la LSCM (relativo a la “intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación”), que había sido sustantivamente modificado por la Ley 1/2020, de 8 de octubre, pero la Ley de Medidas no se limita a reproducir los artículos afectados por la Ley 1/2020, de 8 de octubre, sino que introduce alguna novedad en dos artículos.

En primer lugar, se aprovecha para aclarar el sentido desfavorable del silencio administrativo en todas las licencias urbanísticas en la Comunidad de Madrid, estableciendo la nueva redacción del art. 154.7 LSCM dada por la Ley de Medidas que transcurrido el plazo para resolver el expediente de licencia (3 meses ex art. 154.4 LSCM) “se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo”, sin más.

La nueva redacción dada al art. 154.7 LSCM permite defender que la intención del legislador es que todos los expedientes de licencias urbanísticas de la Comunidad de Madrid se sujeten al silencio desestimatorio una vez transcurrido el plazo de resolución.

11.7 MEJORA DE LA REDACCIÓN DEL ARTICULADO REFERENTE AL CONTROL FORMAL Y MATERIAL DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES

La segunda de las novedades introducidas en la reintegración del título dedicado a la intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación es la relativa a la mejora de la regulación del control de las deficiencias en las declaraciones responsables, modificando el contenido del art. 159.4 LSCM.

Por una parte, se suprime la referencia al plazo “máximo” de tres meses para la subsanación de deficiencias materiales, de forma que el plazo de este control material dependerá de lo que se prevea en la correspondiente ordenanza municipal.

Se deja más claro que el control formal de las declaraciones responsables se regula, tras la redacción realizada por la Ley de Medidas, en el apartado 3 del art. 159 LSCM, mientras que el control material se recoge en el apartado 4 del art. 159 LSCM, con lo que se aprovecha para reordenar y mejorar la redacción de este apartado.

Tal y como hacía el segundo apartado de la disposición final segunda de la Ley 1/2020, de 8 de octubre, el segundo apartado de la disposición final novena de la Ley de Medidas establece que “no obstante el plazo de adaptación previsto en el apartado anterior, la aplicación de la nueva regulación se producirá desde la entrada en vigor de la presente Ley”. Se trata de dejar claro que el régimen de las declaraciones responsables tiene efectos inmediatos desde la entrada en vigor de la norma, sin que deba esperar a la adaptación de las ordenanzas municipales.

11.8 MEJORA EN LA REGULACIÓN DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

La Ley de Medidas introduce diversas mejoras en la regulación de los patrimonios públicos de suelo en los arts. 173 y ss. LSCM. Estas mejoras se pueden sintetizar en los siguientes puntos:

- Se establece una remisión expresa a la legislación patrimonial de la Administración titular del bien integrante del patrimonio municipal del suelo, en defecto de la regulación específica contenida en la propia LSCM (vid. nuevas redacciones de arts. 173.2, 178.1.a y 178.4 LSCM).
- Se concretan los supuestos de actuaciones de interés social a las que pueden destinarse (además de otros destinos) los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo y que son, entre otros fines (por tanto, no se trata de una lista cerrada), los siguientes: 1.º Atender las necesidades que requieran operaciones de regeneración urbana, ya sean estas ejecutadas en régimen de actuaciones integradas o de forma aislada. 2.º Crear y facilitar suelo para el ejercicio de nuevas actividades empresariales o ampliación de las existentes, que en ambos casos generen empleo y sean compatibles con el desarrollo sostenible (art. 176.d LSCM).
- Se elimina la referencia a la enajenación mediante concurso, sustituyéndola por una sencilla remisión a la posible enajenación “en la forma prevista en la legislación patrimonial” (art. 178.1.a LSCM).
- Se regulan expresamente los supuestos en los que procede la enajenación directa de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo (art. 178.3 LSCM).
- Se amplía sustancialmente el destino posible de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo sujetos a un derecho de superficie, que en la redacción modificada se limitaba a la construcción de

viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, equipamientos u otros usos de interés social. La nueva redacción del art. 179.1 LSCM establece, de forma muy abierta, que el derecho de superficie podrá destinarse a “cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística o fines de los patrimonios públicos de suelo”. También se aprovecha la ocasión para dejar clara la aplicación de la normativa estatal en cuanto a la regulación del derecho de superficie (vid. arts. 51 y 52 TRLS/15), salvo en lo que se refiere al plazo de duración (recogido en el art. 180 LSCM).

11.9 AMPLIACIÓN DE SUPUESTOS DE INFRACCIONES URBANÍSTICAS NO SUJETOS A PRESCRIPCIÓN

La Ley de Medidas amplía la nómina de supuestos no sujetos al plazo de 4 años de prescripción de las infracciones urbanísticas. Hasta el momento, el art. 236.1 LSCM establecía que no se sujetaban al plazo de prescripción de infracciones las zonas verdes y los espacios libres. La nueva redacción dada al art. 236.1 LSCM por la Ley de Medidas añade a los dos supuestos anteriores el del “suelo no urbanizable de protección”.

11.10 EXENCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL EN LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y ALGUNOS PLANES ESPECIALES

El art. 10 de la Ley de Medidas modifica el párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, con el objeto de excluir de la necesidad de realizar evaluación ambiental a los Estudios de Detalle y a algunos Planes Especiales.

Tal y como se explica en la propia exposición de motivos de la Ley de Medidas, esta exclusión trae causa directa de la STC 86/2019, de 20 de junio, que declara conforme a la Constitución el art. 150.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que, en relación con los Estudios de Detalle, establece expresamente que quedan “excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto”.

La modificación introducida por la Ley de Medidas copia literalmente la fundamentación jurídica del TC, afirmando que la no necesidad de sujetar los Estudios de Detalle a evaluación ambiental trae causa de “su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística”. En síntesis, el legislador madrileño copia el modelo canario, ya validado por el Tribunal Constitucional.

Pero el legislador madrileño va más lejos que el legislador canario y excluye también de la necesidad de realizar evaluación ambiental a determinados Planes Especiales. En concreto, se excluye de evaluación ambiental a los Planes Especiales que “en suelo urbano (...), sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior”.

11.11 NO APLICACIÓN DE EVALUACIÓN DE IDENTIDAD DE GÉNERO Y DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD O EXPRESIÓN DE GÉNERO

Por último, la Ley de Medidas añade una nueva disposición adicional cuarta de la LSCM titulada “excepción en el planeamiento urbanístico”. Literalmente, esta nueva disposición adicional dispone que “lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y 21 de la Ley 3/2016, de 22 de julio,

de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, no resulta de aplicación a la tramitación y aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento territorial o e (sic) planeamiento urbanístico”.

Esto es, se exime de la necesidad de realizar en la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico la evaluación de identidad de género (art. 45 Ley 2/2016) y la obtención de informe relativo al impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género (art. 21 Ley 3/2016).

12. ABOGADOS DE CONTACTO



Antonio Gómez Cid

Socio

+34 91 586 03 35

antonio.gomez@uria.com



Felipe Iglesias González

Consultor

+34 91 586 03 35

felipe.iglesias@uria.com



Miguel Ángel Buitrago García

Asociado coordinador

+34 91 586 03 35

miguelangel.buitrago@uria.com
