

Finalment, el passat dijous 15 de desembre, va ser aprovada la Llei 11/2022, de 21 de desembre, de Mesures Urgents per a l'Impuls de l'Activitat Econòmica i la Modernització de l'Administració de la Comunitat de Madrid en el model del Pla per la Reactivació de la Comunitat de Madrid ("Llei Òmnibus").

La Llei Òmnibus té un impacte important a l'ordenació del territori i l'urbanisme perquè modifica, entre altres, (i) la Llei 9/1995, de 28 de març, de Mesures de Política Territorial, Sòl i Urbanisme (la "Llei 9/1995") i (ii) la Llei 9/2001, de 17 de juliol, del Sòl de la Comunitat de Madrid (la "LSCM").

En relació amb la Llei 9/1995, la Llei Òmnibus introdueix una nova regulació dels **Projectes d'Abast Regional**, flexibilitzant la seva tramitació a l'eliminar la necessitat de que es tracti d'actuacions d'urgència o d'excepcional interès públic, tot això amb la finalitat d'adequar les necessitats socioeconòmiques actuals i que contribueixen efectivament a l'atracció d'inversions, generant creixement econòmic i treball.

Respecte a la LSCM, la Llei Òmnibus suposa la segona modificació normativa en més de 20 anys de vigència. Recordeu-vos que l'anterior modificació va tenir lloc no fa tant, a l'any 2020, i que té una evident incidència pràctica al substituir el règim de llicència per la declaració de responsabilitat en la primera ocupació i utilització d'edificacions.

Doncs bé, l'abast de la Llei Òmnibus va més enllà al modificar la LSCM en més de quaranta articles. Es tracta, sense dubte, d'una **modificació de calat, que serveix d'avantsala a l'esperada nova Llei de Sòl de la Comunitat de Madrid**. L'actual executiu té intenció d'aprovar-la durant la pròxima legislatura si renova la confiança dels madrilenys.

Les principals modificacions operades en la LSCM es refereixen a:

- Les actuacions de dotació.
- Les modificacions de les determinacions estructurants i detallades del plantejament.
- L'avaluació de l'impacte ambiental d'Estudis de Detall i Plans Parcials.
- Mesures en matèria d'habitatges de protecció pública.
- La nova regulació del règim de col·laboració pública-privada.

- L'abast de les actuacions en el sòl rústic.

En llars d'una major claredat expositiva, a continuació s'analitzen cada una d'aquestes modificacions de forma independent:

1. Les actuacions de dotació en el sòl urbà

Un dels objectius de la Llei Òmnibus és adaptar la normativa madrilenya al vigent text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat a través del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (d'ara endavant, "TRLRDU").

A aquest efecte, respondre el nou article 19 bis a la LSCM que regula les actuacions de dotació.

Les actuacions de dotació són aquelles que:

- Afecten a una o més parcel·les de sòl urbà consolidat,
- En les que es produeix una modificació d'un instrument de plantejament que suposi una major edificabilitat, o densitat, o assigni un nou ús característic, i
- Que no requereix la reforma o renovació de la urbanització de l'àmbit.

En aquest sentit, la Llei Òmnibus diferencia les actuacions de reforma i renovació de la urbanització amb les de dotació a través d'un criteri quantitatiu. Així, estem davant d'una actuació de reforma o renovació quan, per la implementació d'una major edificabilitat, densitat o nou ús característic, sigui necessari modificar les xarxes del conjunt dels serveis existents en més d'un cinquanta per cent (50%). Quan no es superi aquest percentatge, l'actuació serà qualificada de dotació.

La diferenciació d'aquestes actuacions no és fútil, atès que s'imposin diferents deures o càrregues urbanístiques.

Les actuacions de dotació comporten l'obligació de (i) entregar sòl a l'Administració per dotacions públiques (quan sigui necessari per reajustar la seva proporció) i, en el seu cas, (ii) les corresponents cessions d'aprofitament.

En relació amb el punt (i), el deure d'incrementar les dotacions públiques es realitza prenent com a referència l'àrea especial homogènia i no només en les parcel·les afectades per l'adequació. Per la seva part, les cessions d'aprofitament lucratiu -punt (ii)- es redueixen del 10% al 5% de l'edificabilitat mitja ponderada de l'àmbit de sòl urbanitzat definit a l'instrument de plantejament. L'assoliment d'ambos deures es podrà substituir per l'entrega del seu equivalent en metàl·lic.

Aquestes mesures faciliten la modificació dels usos del sòl i l'augment de l'edificabilitat, al reduir les càrregues associades, així com aportin seguretat jurídica al clarificar les regles del joc, si bé poden resultar en alguns aspectes contradictòries amb el TRLS que es pretén desenvolupar.

2. Modificacions de l'ordenació urbanística

Es preveu una modificació de l'article 34.3 de la LSCM a fi de que les determinacions estructurants enumerades a l'article 35.5 de la LSCM puguin ser modificades pels Plans Especials, és a dir, per plantejament de desenvolupament, encara que aquestes hagin sigut establertes per instruments de plantejament general.

D'aquesta manera, ja no serà necessari tramitar una modificació del plantejament general. Com que aquestes modificacions no passaran per la Comunitat de Madrid, es reduiran els tràmits i suposarà un augment de l'autonomia dels Ajuntaments.

Tanmateix, s'exigeix que es realitzin *"prèvia justificació en relació amb el seu objecte específic i, en qualsevol cas, en congruència amb la resta de l'ordenació estructurant"*.

Les principals determinacions que podran ser alterades mitjançant els Plans Especials són:

- El canvi d'ús característic d'una o varies parcel·les lucratives de sòl urbà consolidat, sempre que la variació d'aprofitament urbanístic per canvi d'ús no variï més d'un 15%;
- Els increments d'edificabilitat en el sòl urbà consolidat, amb un màxim d'un 15% d'increment sobre la superfície edificable establerta en el pla general;
- La intensificació d'ús en parcel·les privades de sòl urbà consolidat que incrementen la densitat de població o usuaris, amb un màxim d'un 15% sobre la densitat existent o prevista en el pla general; i
- Les condicions higièniques, estètiques, d'edificació, o de la urbanització que no siguin coherents o impedeixin l'adaptació dels edificis a la legislació ambiental, de l'edificació o d'eficiència energètica.

Aquesta llista pot ser ampliada reglamentàriament.

En quant a les determinacions detallades, es permet la seva modificació tant pel plantejament general com pel de desenvolupament, encara que hagués sigut el plantejament general el que les hagués establert.

Aquestes mesures s'enquadren dins d'aquelles mesures que pretenen agilitzar els tràmits administratius, així com reduir les despeses.

3. L'Avaluació de l'Impacte Ambiental

Dins d'aquestes mesures, es troba la modificació operada en la Llei 4/2014, de 22 de desembre, de Mesures Fiscals i Administratives, per la que s'exclouen del procediment d'avaluació ambiental als Estudis de Detall, així com a determinats tipus de Plans Especials conforme a la jurisprudència del Tribunal Constitucional.

4. Mesures en matèria d'habitatge de protecció pública

Amb la finalitat d'alleujar el problema d'accés a l'habitatge, s'introdueixen les següents mesures:

- Per una banda, es permet que els sòls de dotacions vacants de la xarxa de serveis o d'equipaments socials (educatius, culturals, sanitaris, assistencials, esportius, etc.) procedents de sectors de sòls urbanitzables o sòls urbans no consolidats, puguin destinar-se a la xarxa d'habitatges públics subjectes a un regim de protecció, ampliant així les seves finalitats i permetent que aquests sòls puguin ser utilitzats per la construcció d'habitatges protegits.

Aquesta possibilitat queda limitada, en tot cas, a un percentatge màxim del 5% de l'edificabilitat residencial prevista pel sector del plantejament, i sempre que es compleixi, a més a més, amb l'estàndard de dotacions de xarxes públiques exigibles.

- En relació amb el sòl urbà no consolidat, s'haurà de reservar per habitatges de protecció pública un mínim del 10% de l'edificabilitat residencial que hagi de sotmetre's a actuacions de reforma o renovació de la urbanització. Es podrà excloure, potestativament, de la seva aplicació, els instruments d'ordenació que tinguin per objecte actuacions de reforma o renovació de la urbanització existent en les que l'ús residencial no arribi als 200 habitatges en total. Aquesta excepció haurà de ser acordada pel Ple Municipal.

5. Col·laboració pública-privada

Amb l'aprovació de la Llei Òmnibus, tots els ajuntaments de la Comunitat de Madrid, i no només el de Madrid Capital, podran col·laborar amb entitats privades urbanístiques, les conegudes **Entitats Col·laboradores Urbanístiques** ("ECUs") i s'amplien les seves competències, fent possible que aquestes puguin tramitar qualsevol llicència o declaració responsable i realitzar inspeccions a instància dels ajuntaments (les seves funcions específiques es troben regulades al nou precepte 166 de la LSCM).

Sense perjudici de l'anterior, s'amplien les finalitats dels **patrimonis públics del sòl**, a l'incloure dins d'aquests, crear i facilitar sòl per l'exercici de noves activitats empresarials o d'ampliació de les existents, que en ambdós casos generen treball i siguin compatibles amb

el desenvolupament sostenible. Es regulen els supòsits que incloguin l'alienació directa d'aquests sòls d'acord amb la Llei.

En aquesta línia, es permet que la constitució del **dret de superfície** pugui obeir a qualsevol utilitat, no estant limitada a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública o d'integració social, equipaments, així com a altres usos d'interès social, tal i com la LSCM ho establí anteriorment. En quant al règim jurídic del dret de superfície, es remet a la legislació estatal, mantenint com a excepció el termini de duració actual de 75 anys davant el màxim contemplat en la norma estatal (89 anys).

6. Mesures en relació al sòl rural

Amb la finalitat de dinamitzar l'activitat econòmica en el mitjà rural, es permet autoritzar, mitjançant el procediment de qualificació urbanística en el sòl no urbanitzable de protecció, actuacions permeses per la legislació sectorial que no es trobin expressament prohibides pel plantejament territorial municipal o urbanístic.

Es tracta d'un gir, ja que abans es requeria que estiguessin expressament permeses pel plantejament municipal. La raó de la modificació del règim d'actuacions en el sòl no urbanitzable de protecció resideix en evitar que noves activitats que puguin sorgir quedin excloses pel fet de no trobar-se previstes en el plantejament que normalment sol estar desfasat.

D'aquesta manera, s'autoritza la rehabilitació per la conservació de qualsevol edifici existent, sense necessitat de que tingui un "*alt valor arquitectònic*", com exigia la LSCM en la seva anterior redacció.

Marta González-Llera

Sòcia Immobiliari

marta.gonzalezllera@caseslacambra.com

CASES&LACAMBRA

Espanya

© 2022 CASES & LACAMBRA.

Tots els drets reservats.

Aquest document és una recopilació de novetats jurídiques elaborada per Cases & Lacambra.
La informació i continguts en el present document no constitueixen, en cap cas, assessorament jurídic.
www.caseslacambra.com