

Finalmente, el pasado jueves 15 de diciembre, fue aprobada 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 en el marco del Plan para la Reactivación de la Comunidad de Madrid (“Ley Ómnibus”).

La Ley Ómnibus tiene un impacto importante en la ordenación del territorio y el urbanismo al modificar, entre otras, (i) la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (la “Ley 9/1995”) y (ii) la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la “LSCM”).

En relación con la Ley 9/1995, la Ley Ómnibus introduce una nueva regulación de los **Proyectos de Alcance Regional**, flexibilizando su tramitación al eliminar la necesidad de que se trate de actuaciones de urgencia o excepcional interés público, todo ello con la finalidad de adecuarlos a las necesidades socioeconómicas actuales y que contribuyen efectivamente a la atracción de inversiones, generando crecimiento económico y empleo.

Con respecto a la LSCM, la Ley Ómnibus supone la segunda modificación normativa en más de 20 años de vigencia. Recuérdese que la anterior modificación tuvo lugar no hace tanto, en el año 2020, y que tiene una evidente incidencia práctica al sustituir el régimen de licencia por la declaración de responsabilidad en la primera ocupación y utilización de edificaciones.

Pues bien, el alcance de la Ley Ómnibus va más allá al modificar la LSCM en más de cuarenta artículos. Se trata, sin duda, de una **modificación de calado y que sirve de antesala a la esperada nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid**, que el actual ejecutivo tiene intención de aprobar durante la próxima legislatura si renueva la confianza de los madrileños.

Las principales modificaciones operadas en la LSCM se refieren a:

- Las actuaciones de dotación.
- Las modificaciones de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas del planeamiento.

- La evaluación de impacto ambiental de Estudios de Detalle y Planes Parciales.
- Medidas en materia de viviendas de protección pública.
- La nueva regulación del régimen de colaboración público-privada.
- El alcance de las actuaciones en suelo rústico.

En aras de una mayor claridad expositiva, a continuación, se analizan cada una de dichas modificaciones de forma independiente:

1. Las actuaciones de dotación en suelo urbano

Uno de los objetivos de la Ley Ómnibus es adaptar la normativa madrileña al vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por medio del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, “**TRLS**”).

A estos efectos, responde el nuevo artículo 19 bis a la LSCM que regula las actuaciones de dotación.

Las actuaciones de dotación son aquellas que:

- Afectan a una o más parcelas de suelo urbano consolidado,
- En las que se produce una modificación de un instrumento de planeamiento que suponga una mayor edificabilidad, o densidad, o asigne un nuevo uso característico,
y
- Que no requieren la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

En este sentido, la Ley Ómnibus distingue las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización de las de dotación por un criterio cuantitativo. Así, estaremos ante una actuación de reforma o renovación cuando, para la implantación de la mayor edificabilidad o densidad o nuevo uso característico, sea necesario modificar las redes del conjunto de los servicios existentes en más de un cincuenta por ciento (50%). Cuando no se supere dicho porcentaje, la actuación será cualificada de dotación.

La distinción entre uno y otro tipo de actuación no es baladí, toda vez que se imponen distintos deberes o cargas urbanísticas.

Las actuaciones de dotación conllevan la obligación de (i) entregar suelo a la Administración para dotaciones públicas (cuando sea necesario para reajustar su proporción) y, en su caso, (ii) las correspondientes cesiones de aprovechamiento.

En relación con el punto (i), el deber de incrementar las dotaciones públicas se realiza tomando como referencia el área especial homogénea y no sólo en las parcelas afectadas por la actuación. Por su parte, las cesiones de aprovechamiento lucrativo-punto (ii)- se reducen del 10% al 5% de la edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento. El cumplimiento de ambos deberes se podrá sustituir por la entrega de su equivalente en metálico.

Estas medidas facilitan la modificación de los usos del suelo y el aumento de la edificabilidad, al reducir las cargas asociadas a las mismas, así como aportan seguridad jurídica al clarificar las reglas del juego, si bien pueden resultar en algunos aspectos contradictorias con el TRLS que pretenden desarrollar.

2. Modificaciones de la ordenación urbanística

Se prevé una modificación del artículo 34.3 de la LSCM a fin de que, las determinaciones estructurantes enumeradas en el artículo 35.5 de la LSCM, puedan ser modificadas por los Planes Especiales, es decir, por planeamiento de desarrollo, aunque las mismas hayan sido establecidas por instrumentos de planeamiento general.

De esta manera, ya no será necesario tramitar una modificación del planeamiento general, lo que reduce los trámites y supone un aumento de la autonomía de los Ayuntamientos, ya que estas modificaciones no pasarán por la Comunidad de Madrid.

No obstante, se exige que se realicen *“previa justificación suficiente en relación con su objeto específico y en cualquier caso en congruencia con el resto de la ordenación estructurante”*.

Las principales determinaciones que podrán ser alteradas mediante los Planes Especiales son:

- el cambio de uso característico de una o varias parcelas lucrativas de suelo urbano consolidado, siempre que la variación de aprovechamiento urbanístico por cambio de uso no varíe en más de un 15%;
- los incrementos de edificabilidad en suelo urbano consolidado, con un máximo de un 15% de incremento sobre la superficie edificable establecida en el plan general;
- la intensificación de usos en 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; y
- las 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.

Esta lista puede ser ampliada reglamentariamente.

En cuanto a las determinaciones pormenorizadas, se permite su modificación tanto por el planeamiento general como por el de desarrollo, aunque hubiera sido el planeamiento general el que las hubiera establecido.

Estas medidas se encuadran dentro del paquete de medidas que pretenden agilizar los trámites administrativos, así como reducir costes.

3. Evaluación de Impacto Ambiental

Dentro del mismo paquete de medidas, se encuentra la modificación operada en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, por la que se excluyen del procedimiento de evaluación ambiental a los Estudios de Detalle, así como a

determinados tipos de Planes Especiales conforme a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

4. Medidas en materia de vivienda de protección pública

Con el fin de aliviar el problema de acceso a la vivienda, se introducen las siguientes medidas:

- Por un lado, se permite que los suelos dotacionales vacantes de la red de servicios o de equipamientos sociales (educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, etc.) procedentes de sectores de suelos urbanizables o suelos urbanos no consolidados, puedan destinarse a la red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección, ampliando así sus fines y permitiendo que dichos suelos puedan ser utilizados para la construcción de viviendas protegidas.

Esta posibilidad queda limitada, en todo caso, a un porcentaje máximo del 5% de la edificabilidad residencial prevista para el sector por el planeamiento, y siempre que se cumpla además con el estándar dotacional de redes públicas exigibles.

- En suelo urbano no consolidado, se deberá reservar para viviendas de protección pública un mínimo del 10% de la edificabilidad residencial que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Se podrá excepcionar, potestativamente, de su aplicación a los instrumentos de ordenación que tengan por objeto actuaciones de reforma o renovación de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas en total. Esta excepción tendrá que ser acordada por el Pleno Municipal.

5. Colaboración público-privada

Con la aprobación de la Ley Ómnibus, todos los ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, y no solo el de Madrid Capital, podrán acudir a la colaboración con entidades privadas urbanísticas, las conocidas **Entidades Colaboradoras Urbanísticas** ("ECUs") y se amplían sus competencias, posibilitando que las mismas puedan tramitar cualquier licencia o

declaración responsable y realizar inspecciones a instancia de los ayuntamientos (sus funciones específicas se encuentran reguladas en el nuevo precepto 166 de la LSCM).

Sin perjuicio de lo anterior, se amplían los fines de los **patrimonios públicos del suelo**, al incluirse dentro de los mismos, el de 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. Se regulan los supuestos en los que cabe la enajenación directa de estos suelos en línea con la Ley.

En la misma línea, se permite que la constitución del **derecho de superficie** pueda obedecer a cualquier utilidad, no estando limitada a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, equipamientos, así como a otros usos de interés social tal y como la LSCM lo establecía anteriormente. En cuanto al régimen jurídico del derecho de superficie, se remite a la legislación estatal, manteniendo como salvedad el plazo de duración actual de 75 años frente al máximo contemplado en la norma estatal (89 años).

6. Medidas en relación al suelo rural

Con el fin de dinamizar la actividad económica en el medio rural, se permite autorizar, mediante el procedimiento de calificación urbanística en suelo no urbanizable de protección, actuaciones permitidas por la legislación sectorial que no se encuentren expresamente prohibidas por el planeamiento territorial municipal o urbanístico.

Se trata de una vuelta de tuerca ya que antes se requería que estuviesen expresamente permitidas por el planeamiento municipal. La razón de la modificación del régimen de actuaciones en suelo no urbanizable de protección reside en evitar que nuevas actividades que puedan surgir queden excluidas por el hecho de no encontrarse previstas en el planeamiento que, normalmente suele estar desfasado.

De igual modo se faculta la rehabilitación para su conservación de cualquier edificio existente, sin necesidad de que el mismo tenga un “*alto valor arquitectónico*” como exigía la LSCM en su anterior redacción.

Marta González-Llera

Socia Inmobiliario

marta.gonzalezllera@caseslacambra.com

CASES&LACAMBRA

España

© 2022 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases & Lacambra.
La información y contenidos en el presente documento no constituyen, en ningún caso, asesoramiento jurídico.
www.caseslacambra.com