

Don AURELIO PÉREZ ÁLVAREZ, Arquitecto, Secretario del COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID, con domicilio colegial en la c/ Barquillo 12 de Madrid 28004, ante la Subdirección General de Recursos y Coordinación Jurídica de la Comunidad de Madrid, como mejor proceda en Derecho

EXPONE

I.- Que el pasado 3 de noviembre de 2005 se ha recibido en el Registro del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (nº de registro 04.11.2005 / 06309) un escrito remitido por el Secretario General Técnico de la Subdirección General de Recursos y Coordinación Jurídica de la Comunidad de Madrid, Don Alfonso Moreno Gómez, adjuntando el Anteproyecto de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se encuentra en tramitación, y rogando que en el plazo de diez días se realizasen las alegaciones que por el COAM se estimen oportunas para poder continuar los trámites legalmente establecidos y su posterior remisión a la Asamblea de Madrid.

II.- Que el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid es una entidad que agrupa a todos los Arquitectos de la Comunidad de Madrid, y que en sus Estatutos (publicados en el B.O.C.M. nº 137, de 10 de junio de 2005) de entre sus funciones se encuentra la obligación de *"Informar los proyectos de normas de la Comunidad de Madrid que puedan afectar a los colegiados, o a los fines y funciones encomendados al Colegio y, en particular, las normas técnicas que afecten a la edificación y urbanización"*. De igual manera se recoge tal función en la ley de Colegios profesionales de la Comunidad de Madrid (Ley 19/97, de 11 de julio)

Que en el presente escrito y dentro del plazo concedido al efecto, se formulan las siguientes

ALEGACIONES

En su voluntad de intervenir activamente en el proceso de reforma legislativa que se ha emprendido y aun mostrando de antemano su disconformidad con la ausencia de reglas que hasta el momento viene caracterizando dicho proceso, sobre todo en lo relativo a la participación pública, tiene a bien

MANIFESTAR:

Primero.- Desde que se pusieron en conocimiento del COAM los primeros resultados de la Reforma emprendida, el denominado **Dictamen** de la *Comisión de Expertos*, en forma de propuesta de texto articulado, junto con algunos documentos complementarios publicados simultáneamente, la **Junta de Gobierno** puso en marcha diversas iniciativas con el fin de: estimular, el conocimiento de esa propuesta de Reforma, facilita al tiempo la formación y debate de opiniones.

Tras el oportuno asesoramiento técnico y como resultado del mismo, la **Junta de Gobierno** dispuso de un conjunto de documentos e informes sobre la propuesta de Reforma, entre los que cabe destacar su **Informe Conclusivo** (63 páginas). Todo ello fue publicado en la *web colegial*, y remitido al Director General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid) que había actuado como Secretario de la *Comisión de Expertos*.

Finalmente, coincidiendo prácticamente con la convocatoria de una jornada de debate sobre la Reforma de la Ley celebrada en la fundación COAM, los medios de comunicación informaron sobre la existencia de un **Anteproyecto** de Ley del Suelo de inminente tramitación para su oportuna adopción como Proyecto por el Gobierno de la Comunidad de Madrid y posterior remisión a la Asamblea.

Tras recibirlo la **Junta**, dio a conocer a los colegiados, mediante su publicación en la *web*, los resultados de un primer análisis comparativo del texto del **Dictamen** y **Anteproyecto**.

COAM

Segundo.- La ausencia de un procedimiento previamente establecido para dar cauce público a la participación de diferentes opiniones en este proceso de formación de la ley, no ha sido superada en el curso de un desarrollo que presenta insuficiencias en cuanto al cumplimiento de los requisitos de publicidad y transparencia propios de los actos administrativos y de los procesos de participación pública.

La desregulación con la que ésta se está llevando a cabo contraria al objetivo de transparencia administrativa de que hace gala la Reforma, afecta a extremos esenciales: público y previo señalamiento de plazos; sujeción de los diferentes actos a la formación de un expediente; establecimiento de condiciones de acceso al mismo; identificación de las personas y servicios responsables de dicha formación; carácter y alcance de los documentos externos que cabe incorporar a aquél (tales como observaciones, sugerencias o, en su caso, alegaciones); respuesta individualizada a los comparecientes en el curso de la referida participación pública; y finalmente, expresión de los resultados de la misma en su conjunto, exponiendo las razones que han llevado a estimar o desestimar las distintas aportaciones, con explicación del modo en que, en el primer caso, se han incorporado como reformas a los textos que inicialmente fueron propuestos como objeto de participación. Estos requisitos formales de procedimiento tendrían el carácter de “mínimos”, puesto que son otros los que, de ordinario, viene cumpliendo cualquier expediente administrativo por limitados que sean su importancia o su alcance social.

Tercero.- Del conjunto de la Documentación aportada por este Colegio en relación con la precedente fase en, que lo sometía a juicio era el resultado del trabajo de la *Comisión de Expertos* -y singularmente lo que se dio a conocer como **Dictamen**, cabe deducir y concluir que las objeciones a aquella propuesta, han de ser ahora sustancialmente revalidadas respecto del Anteproyecto, y consideradas, por su carácter, como “enmienda a la totalidad”.

Es por ello por lo que cualquiera de las particulares observaciones que dicha Documentación contiene, más que identificarse con lo que en un proceso reglado se conoce como “alegaciones”, tiene ante todo la finalidad de ampliar y reforzar la argumentación central que lleva a expresar la disconformidad con la propuesta en su conjunto.

COAM

Por todo ello, el presente escrito, dando por incorporada la referida Documentación como parte integrante del mismo, se limita a sintetizar su principal argumentación, añadiendo tan sólo algunas precisiones que o bien la refuerzan o bien matizan o suspenden el juicio sobre algunos aspectos particulares –de especial significación– que estando o no presentes en el texto articulado inicial o en su preámbulo, han experimentado ahora cambios en el **Anteproyecto** que se somete a nuevo examen.

Cuarto.- El conocimiento y análisis del **Anteproyecto** objeto de las presentes observaciones confirma lo que ya podía deducirse de la lectura de su precedente, es decir el texto articulado presentado como **Dictamen**: aunque formalmente nos encontramos ante la reforma de una ley (la 9/2001), con tan solo cuatro años de vigencia, lo que se propone –por encima de las semejanzas que presenta respecto a aquélla–, de hecho es una **nueva ley**.

Del mismo modo que ocurriera con la Ley del Suelo del 76 con respecto a la de veinte años antes, los cambios tienen también aquí calado suficiente como para que su denominación como “Reforma” no refleje con fidelidad la naturaleza del nuevo texto; es lo que –por poner otro símil– sucede con tanta frecuencia con los Planes y sus Revisiones que pese a lo sugerido por tal denominación equivalen en la práctica al alumbramiento de nuevos Planes.

Quinto.- Así pues a la vista del resultado, en esta particular Reforma parece haberse sobrepasado ampliamente, por su envergadura y alcance, la intención que cabía deducir de la lectura del Decreto de creación de la *Comisión de Expertos* y de los objetivos enunciados en el mismo. La antedicha observación dista mucho de ser baladí, ya que la opción por una reforma parcial y de alcance muy limitado, frente a una opción de profunda novación, además de afectar lógicamente a la labor encomendada, podría o debería hacerlo a la propia composición o estructura de la Comisión encargada y a su método de trabajo.

Bastaría recordar a este respecto el dispositivo que acompañó la formación de la “nueva” Ley 75/76, que “reformó” la originaria del 56, y la multiplicidad de estudios y aportaciones disciplinares que le precedieron. Del mismo modo que, en otro orden de cosas, resulta al respecto significativo que dentro de la mencionada *Comisión de Expertos* el mayor distanciamiento crítico con respecto a los resultados

COAM

ahora alcanzados proceda precisamente de quienes por su profesión y trayectoria están más próximos al específico campo disciplinar del urbanismo.

Así, desde la precedente consideración, las carencias apreciadas en el resultado hasta ahora alcanzado –el **Anteproyecto** objeto de las presentes observaciones– serían imputables, a partes iguales y por motivos opuestos, a la formulación del encargo por un lado, autolimitada en exceso, sobre todo en lo que entendemos más imprescindible –el diagnóstico de la realidad incluyendo en ella la normativa objeto de reforma– ; y ,por otro lado, a la respuesta de la Comisión, al extender las alteraciones de la norma vigente mucho mas allá de cuanto del mandato parece desprenderse.

Sexto.- El Decreto de constitución de la *Comisión de Expertos* y el Preámbulo o Exposición de motivos del texto articulado (en sus dos versiones consecutivas : la inicial del “Dictamen” y la actual del “**Anteproyecto**”) son los documentos en donde aparecen formulados de modo explícito la finalidad y los objetivos de la reforma propuesta así como los motivos en que se fundamenta

Pero al mismo tiempo, junto a lo que la propuesta explícita o implícitamente contiene, resulta indispensable detenerse en sus carencias, analizándolas. No es difícil detectar al respecto algunos “vacíos” que resultan especialmente clamorosos:

- la total ausencia de un diagnóstico previo (más allá del que implícitamente y de modo extremadamente sintético contiene el Decreto de constitución de la Comisión).
- la ausencia, igualmente, de una valoración de la Ley objeto de reforma.
- cualquier referencia, por breve que fuese, a la experiencia –tan dilatada como frustrante- que se ha ido acumulando en los sucesivos intentos de ordenación territorial en esta región
- El olvido una vez más de los problemas propios de la ciudad realmente existente y de las necesidades de encarar su mantenimiento y transformación, pese a la alusión que el Anteproyecto ha incorporado a última hora aunque una vez más desde la óptica del crecimiento (interior) .
- La no por clásica menos indispensable distinción –ordenada y jerarquizada- de principios, fines, medios, objetivos y metas.

COAM

El principio o “tesis central” que proporciona verdadero significado y alcance a la tarea encomendada a la Comisión- y a las intenciones de la propia Reforma-, se encuentra no tanto en el citado Preámbulo –ni menos aún en el texto articulado- como en el breve texto del decreto de constitución de la *Comisión de Expertos*.

De ahí puede extraerse la siguiente línea argumental:

- 1º el acceso a la vivienda para los ciudadanos constituye un problema
- 2º para resolverlo, ampliando las posibilidades de dicho acceso, es preciso agilizar la transformación / urbanización de suelo.

Esa tesis o principio constituye, por lo demás, el principal nexo no sólo ni principalmente con la **vigente** Ley estatal , sino sobre todo con la visión o “filosofía” que bajo ella subyace: la liberalización del [mercado] de suelo.

En la escasez “cuasi” natural del suelo –reforzada por la lentitud de los procesos de adecuación para poder edificar sobre el mismo- es donde, según esa visión, reside la responsabilidad del encarecimiento de la vivienda.

Poco importa si los hechos y el análisis de los mismos desmienten una y otra vez la linealidad de esa argumentación.

Una vez consagrado ese “razonamiento” como convicción o creencia económica - por débil que sea su fundamento teórico y sobre todo empírico-, no es preciso ya hacer demasiados distinguos: prácticamente igual da que esa escasez se refiera al suelo calificado, al suelo urbanizado o al suelo “ofertado”.

De otra parte, por debajo de los principios y objetivos que la propuesta enuncia explícitamente en el único lugar que ha reservado para tal fin [la Exposición de Motivos], cabe reconocer algunos cimientos aun más básicos.

Entre ellos, el principal sin duda es la confianza prácticamente ilimitada no tanto en la “economía de mercado” como en la capacidad del negocio inmobiliario para –a través del mercado- organizar del modo más eficiente la ocupación y el uso del territorio.

COAM

La antigua visión de la ciudad como lugar de los negocios abre así el paso a un nuevo entendimiento –el negocio de hacer ciudad–, en donde ésta se concibe directamente no ya como lugar ,sino como objeto propio de negocio e, incluso, como simple excrescencia del mismo.

La legislación urbanística que en su dimensión de legislación social debería tener, entre otras aspiraciones, la de buscar un mayor equilibrio entre intereses y bienes potencialmente enfrentados, reforzando las posiciones [de los] más débiles, en este caso dimite- una vez más- de tal función, para centrar su atención y sus medidas en el reforzamiento de lo que ya el mercado favorece de por sí.

El fortalecimiento de la posición de los poderes públicos, en tanto es a ellos a quienes la carta Constitucional encomienda dicha defensa; en el cabal entendimiento de que ésta no puede limitarse sólo a lo que concierne al presente, sino que ha de velar por los recursos que habrán de proporcionar bienestar a las generaciones venideras, cede el paso – mediante la desregulación- a su creciente debilitamiento.

En ambas versiones – Dictamen o Anteproyecto –a lo largo del Preámbulo o Exposición de Motivos y junto al enunciado de algunos principios, se entremezclan elementos de un pretendido diagnóstico, además de una serie limitada de objetivos.

De todo ello cabe destacar, en síntesis, lo siguiente:

1. La solemne declaración con que se inicia dicha Exposición proclamando *“el [estricto] respeto al bloque de constitucionalidad y la [absoluta] lealtad al mismo”*, dando por sobreentendido que la ley 6/1998 o la particular interpretación de las (dos) sucesivas sentencias del Constitucional forman parte de dicho “bloque”.
2. El propósito de agilización de los procesos de transformación del suelo se traduce, con rapidez e inmediatez excesivas, en la necesidad de suprimir *“la multiplicidad de intervenciones administrativas que embarazan y demoran...”*, sin que haya habido ningún análisis previo de los elementos que determinan la actual complejidad y la consiguiente distinción entre la que surge de la

COAM

naturaleza propia de los procesos y la que se origina en la ineficacia o las insuficiencias de dotación del dispositivo burocrático

3. Una concepción del territorio como “todo urbanizable” , enfoque que no sólo late sino que se hace explícito más de una vez en la Exposición de Motivos, proyectándose en una visión del territorio aún no urbanizado como algo residual y prolongándose en una atribución al planeamiento de un papel y un carácter esencialmente negativos.
4. Toda la complejidad de esta región pretende encerrarse en unas pocas cifras, cuya expresión agregada y porcentual lejos de evidenciar aquélla, a duras penas consigue algo más que enmascararla.
5. Una visión de la propiedad que sigue teñida de ecos fisiocráticos y que determina ,además, algunas otras distorsiones de enfoque, como por ejemplo la visión reductiva del Plan, como carta de derechos otorgada, que deja fuera de campo al resto de los ciudadanos: a éstos [las generaciones presentes y futuras] ¿quién o qué les dará seguridad y certidumbre sobre la ciudad y el territorio en el que habitan?.
6. En el camino recorrido desde el decreto de creación de la Comisión hasta la exposición de Motivos cuesta descubrir desarrollo alguno de lo enunciado en aquél: no se sabe pues dónde y cómo han quedado los objetivos de [mayor] agilidad, seguridad y transparencia en el mercado de suelo y sobre “las líneas de urgente solución” para lograr una mayor celeridad en los procesos de generación de suelo urbanizable, una mayor seguridad jurídica y una general aplicación de los procedimientos administrativos.

A su vez, el análisis del contenido del texto articulado desvela algunos resultados adicionales que sin embargo no figuran entre los objetivos explícitos. Entre ellos:

- La regulación indiferenciada, en un territorio marcadamente heterogéneo, de los estándares referentes a las reservas de suelo de carácter dotacional [de las llamadas redes generales y supramunicipales], sin mayores distinciones entre públicos y privados, con una fuerte disminución de los estándares relativos a los primeros , con la consiguiente minoración- drástica- de las “cargas” que, en términos de cesión de suelo, se imponen a la propiedad.
- La ausencia de cualquier género de mecanismo dirigido a forzar o siquiera estimular una de las principales “asignaturas” que esta Comunidad tiene pendiente en relación con el territorio que debería gobernar : la ordenación del

COAM

mismo y dentro de ella la planificación de las infraestructuras y la coordinación en su ejecución (incluidas las de carácter estatal). Ello que equivale a la dimisión o renuncia, por la vía de los hechos, a las funciones más propias del gobierno regional, va acompañado, paradójicamente, con la ampliación del propio campo competencial, aunque especializándolo ahora en funciones todavía más burocráticas.

- La eliminación de varios instrumentos y medidas que las precedentes normativas habían ido paulatinamente incorporando, para fortalecer a los poderes públicos en las misiones que tienen constitucionalmente encomendadas.

Séptimo.- Pese a ser amplia y extendida la coincidencia en la negativa valoración que suscita la vigente ley del suelo de la Comunidad de Madrid - lo cual, sin duda, es una primera razón a favor de la conveniencia de cambiarla-, resulta mucho más discutible la necesidad de hacerlo inmediatamente y de cualquier modo, al menos sin antes haber dado los pasos que permitan evitar el riesgo de incurrir de nuevo en iguales o parecidos errores: bien sean los de la propia ley objeto de reforma, bien sean los de otras precedentes.

Cuatro son los requisitos- adicionales pero tan imprescindibles como el anterior o aún más- que deberían concurrir para juzgar que el momento de la reforma es el oportuno:

- haber llegado a establecer un diagnóstico convincente sobre la realidad urbana y territorial (madrileña) y sobre las insuficiencias de la vigente legislación para afrontar y mejorar dicha realidad
- tener capacidad para presentar ordenadamente y con claridad los objetivos de la reforma.
- contar con la posibilidad de llegar a establecer una efectiva coordinación entre el Gobierno Central y el de la Comunidad, a fin de alcanzar la máxima coherencia y convergencia entre las reformas de la Ley Estatal y de la Autonómica,
- posibilidad, asimismo real, de alcanzar el más amplio consenso político – prácticamente la unanimidad- sobre una Reforma basada en un firme propósito de estabilidad y durabilidad.

COAM

Las cualidades que adornan la propuesta presentada ahora como **Anteproyecto**, haciéndola ventajosa sobre la vigente ley, como son su concisión y relativa brevedad y ,lo que aun es más importante, la indiscutible superioridad sintáctica del nuevo texto.

distan ,por sí solas, de justificar la conveniencia y oportunidad de una inmediata Reforma. Los seguros inconvenientes pesan notablemente más que las probables ventajas

Hasta ahora , las sucesivas reformas de la legislación urbanística han dejado de renovar e incluso han ido paulatinamente desprendiéndose de lo más valioso que tuvo la originaria ley del 56 y en alguna medida la subsiguiente del 75: su inspiración en una cultura y una práctica, ensayadas previamente desde tiempo atrás y fuertemente enraizadas en una disciplina por entonces naciente: el planeamiento urbanístico y la ordenación urbana, Esta última línea ha ido desdibujándose hasta hacerse imperceptible

En nuestra opinión, una de las principales equivocaciones del enfoque ahora adoptado –una vez más- en esta reforma reside, precisamente, en su insistencia en transitar caminos ya trillados que, siendo altamente discutibles en su utilidad para afrontar los problemas del pasado, son decididamente fútiles para encarar los del futuro.

Octavo.- En apretada síntesis, reiteramos aquí a continuación, actualizándolas, las observaciones que en forma extensa se exponen en el **Informe Conclusivo** elaborado y remitido con anterioridad en relación con el texto inicial de la propuesta **(Dictamen)**

APORTACIONES: NOVEDADES Y MODIFICACIONES

o Régimen de suelo

Se adopta el criterio de “clasificación a saturación” llevando al extremo [regional] los designios de la Ley 6/98 y el modelo que el vigente Plan General eligió por esa fechas para el municipio capital : todo el suelo no merecedor de protección debe

COAM

considerarse urbanizable (o - tanto da - "*rustico transformable*", como se denomina ahora en el **Anteproyecto**).

La pérdida de la potestad del planeamiento para definir qué partes del territorio deben detraerse del desarrollo urbano por razones de racionalidad y oportunidad en los procesos de ocupación del espacio es otro de los efectos de la doctrina neoconservadora que el cuerpo de la propuesta [texto articulado] sigue poniendo de manifiesto.

En este sentido, el modelo territorial y urbano que el **Anteproyecto** auspicia y estimula es plenamente coincidente con el de la anterior versión ya que entre el anteriormente denominado "*suelo apto para la urbanización no delimitado*" y el que ahora se denomina "*suelo rústico transformable*" no existe más diferencia real (salvo alguna ligera "*peora*" en su regulación) que el propio nombre (sin que la brevedad represente, en este caso, mayor ventaja).

Más calado tienen, en cambio, algunos "retoques" adicionales que no deberían pasar desapercibidos; entre otros:

- Importante recorte en la capacidad del Plan Regional para clasificar suelo
- Eliminación de la cesión del 10% de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado que anteriormente hubiese tenido la condición de consolidado salvo que el nuevo Plan (o las "recalificaciones") determinen incrementos de edificabilidad, en cuyo caso la cesión va referida sólo a dicho incremento (no a la totalidad).
- Reservas de suelo para viviendas sociales o protegidas

Se recobra, también aquí parcialmente, la vieja (aunque vigente) regulación sobre calificación/reserva para vivienda protegida [el urbano, incluso el "no consolidado", sigue siendo al respecto intocable, pese a las "Áreas de Rehabilitación"], si bien ahora se excluye de este "submercado" protegido a los "pequeños municipios" (los que, actualmente tienen menos de 5.000 habitantes).

- Estándares y cesiones

Tras la supresión del Dictamen, el **Anteproyecto** ha recuperado –aunque sólo parcialmente- la regulación (bastante desacertada por cierto) contenida en la

COAM

vigente Ley (9/2001) con ligerísimos retoques taxonómicos, pero con un importantísimo **recorte** en los estándares (y en las consiguientes cesiones).

Se modifica lo relativo a las denominadas redes generales y supramunicipales simplificando notoriamente su regulación, con merma importante en los estándares y en las cesiones, y todo ello en ausencia de un análisis de la compleja y muy diversa realidad territorial en esta Comunidad. Sigue manteniéndose la indistinción entre estándares y obligaciones de cesión de suelo y sigue estando ausente cualquier referencia a aquellos elementos de las redes que ya que son (y han de seguir siéndolo) de titularidad privada

o Actuaciones en suelo urbano

La no distinción entre situaciones muy dispares - áreas interiores y zonas exteriores en la colonización de nuevo suelo-, pensamos que es una grave equivocación, producto del desinterés que muestra la propuesta hacia la ciudad que ahora existe; interés aparentemente recuperado ahora en el **Anteproyecto**, de modo tardío y además desde la óptica no ya de las necesidades de renovación (de la ciudad y para los ciudadanos), sino sobre todo desde la dictada por la exigencia de apertura de nuevos frentes para el negocio inmobiliario

o Intervención en la rehabilitación y transformación interior de la ciudad.

A pesar del modo –extremadamente primario- de justificar las Áreas de Rehabilitación Urbana en la nueva Exposición de Motivos redactada para el **Anteproyecto**, deben destacarse como novedad relevante y de signo positivo los cambios introducidos en la regulación anterior (tanto en la vigente ley como en la propuesta del Dictamen) y en especial la sustitución de las “antiguas Áreas de Rehabilitación **Concertada**” (artículo 70 del dictamen y artículos 131 a 134 de la ley 2001), por las “Áreas a rehabilitar” [*“a secas”*] reguladas ahora en los artículos 74 y 75 del **Anteproyecto**.

El cambio [muy importante] que ello conlleva, consiste sobre todo en la ampliación de la potestad de la declaración de esas Áreas a los Ayuntamientos (antes limitada a la Comunidad) y la más precisa y acertada redacción en lo relativo a la declaración de urgencia en la ocupación (recuperando el texto del artículo 133 e) de la Ley 9/2001, “deformado” por el artículo 70).

COAM

Al mismo tiempo cabe reseñar la “entrada” de la iniciativa privada (el llamado “Agente Rehabilitador” ahora que en el camino se “ha caído” el “agente urbanizador” en el suelo urbanizable), que puede, incluso, llegar a ser beneficiario de la expropiación.

Los antedichos cambios, debidos muy probablemente, a las “sugerencias” del Ayuntamiento de Madrid , quizás tengan entre otras “virtudes” , la adquisición de un más decidido apoyo a la totalidad de la Ley por parte del mismo [tras las muy críticas observaciones formuladas al Dictamen por la Coordinadora General de Urbanismo].

o Planeamiento

El contenido de las figuras de planeamiento sufre una poda excesiva y tal vez no indiscriminada; sin que lo suprimido se haya sustituido por algún otro precepto de forma convincente. Posiblemente en aras de la pretendida simplificación del procedimiento administrativo, se ha efectuado también una drástica reducción en el contenido sustantivo y documental de los planes respecto de lo que está establecido en la Ley vigente.

o Tramitación

Con la evidente finalidad de acelerar el procedimiento administrativo, ahora se introduce de forma radical un mecanismo sorprendente, como es el silencio administrativo positivo con el plazo de 1 mes, que se aplica sistemáticamente y casi obstinadamente en todas las fases de la tramitación. En primer lugar, resulta inconcebible la idea de que, a lo largo del proceso de producción del hecho urbano, que empieza con la formulación del planeamiento (según la propuesta empezaría con una consulta vinculante) y acaba con la licencia de primera ocupación de la edificación, se pueda saltar , sin más, de una fase a otra por medio de un silencio administrativo positivo, sin que ello tenga sus efectos correspondientes en la fase siguiente.

COAM

o Gestión

La propuesta de texto articulado, si bien simplifica la Ley vigente, la mantiene en su esencia, además de incurrir en disfunciones, En todo caso, en cuanto a los sistemas de ejecución que podrían denominarse clásicos, no existen diferencias de fondo entre la Ley vigente y la propuesta, aunque sí hay detalles y matices que pueden tener su importancia.

o Agente Urbanizador

La figura del Agente Urbanizador, introducida en la versión anterior (**Dictamen**) con tantas cautelas (con efectos incluso perversos respecto a la señalada inoperancia de esa misma regulación en la vigente Ley) , experimenta ahora un nuevo retroceso [quedándonos lejos –por atrasados- respecto al urbanismo concertado “originario”] , al restituir de modo decidido la prevalencia - en la práctica, en cualquier supuesto - del propietario del suelo.

o Entidades Certificantes

Conviene definir con mayor precisión y rigor , su modo de formación y sus funciones, competencias y responsabilidades.

Dado el carácter de sus actuaciones y lo dudoso de su privatización a ultranza, este Colegio propone que sólo puedan homologarse como tales las integradas o vinculadas oficialmente con Colegios Profesionales (Corporaciones de Derecho Público) en el ámbito de sus competencias.

o Esquema competencial

El bloque constitucional invocado por la Exposición de Motivos no puede quedar limitado a las cuestiones competenciales entre el Estado y las Comunidades Autónomas, sino que también afecta a las de los Ayuntamientos,

Cualquier decisión legislativa, al respecto, debe tomar en cuenta que ha de incidir en el núcleo central de intereses municipales, En ese sentido conviene recordar que en la Comunidad de Madrid coexisten corporaciones municipales con diferencias

COAM

muy notorias en cuanto a circunstancias urbanísticas, modelos y capacidades de gestión, que lícitamente les debe permitir abordar la resolución de sus problemas con la mayor autonomía.

- o Disciplina urbanística (régimen sancionador)

El restablecimiento ahora en el **Anteproyecto** (disposición final Novena) del Título relativo a Disciplina Urbanística de la ley 9/2001, frente a la inicial pretensión de sustituirlo por el viejo Reglamento de la Ley del 76, parece obedecer también al escrito formulado por el Ayuntamiento de Madrid [Coordinadora General de Urbanismo] como observaciones al texto precedente (Dictamen)

CARENCIAS

- o Representación del Colegio Oficial de Arquitectos en la Comisión de Urbanismo de Madrid

Los Estatutos del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, aprobados por la Comunidad, recogen entre sus fines y funciones:

“Colaborar con las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias en los términos previstos en las leyes”.

Y, en particular:

El artículo 5. 13, 14 y 15, que dice:

“Serán funciones del COAM, entre otras, las siguientes:

13. Proponer a la Comunidad de Madrid, y a cualquier otra Administración Pública competente, las reformas de la normativa vigente, así como la elaboración de planes, programas, directrices u orientaciones que considere pertinentes para la mejora de la producción del medio ambiente urbanizado, su construcción y conservación, así como la mejor atención de los aspectos materiales, económicos y sociales involucrados en dicha producción. Igualmente promoverá las normas que sean convenientes para la mejor formación de los profesionales competentes en dicha producción.

COAM

14. Informar los proyectos de normas de la Comunidad de Madrid que puedan afectar a los colegiados, o a los fines y funciones encomendados al Colegio y, en particular, las normas técnicas que afecten a la edificación y urbanización.

15. Participar en los órganos consultivos de las Administraciones Públicas cuando así lo establezca la normativa vigente.”

Asimismo, tiene por Ley la obligación de velar, aplicar el denominado visado urbanístico, relativo al cumplimiento por los proyectos de la normativa que les sea aplicable.

Por todo ello, en situaciones análogas, es la presencia reglada de los Colegios de Arquitectos en las correspondientes Comisiones Autonómicas en un hecho frecuente, reconocido en varias de sus correspondientes legislaciones.

El COAM estima que la Ley que se tramita, conforme ya ha expresado en más de una ocasión, debería establecer su presencia con voz y voto en la Comisión, para el mejor desarrollo de función social que tiene encomendada.

o Ordenación del Territorio

Hay que insistir sobre la necesidad de un marco legal adecuado para la planificación regional y ordenación del territorio; recuperando y reordenando toda la cultura que en este terreno se ha venido acumulando desde los tiempos de COPLACO, y que después de múltiples cambios y altibajos no es hoy sino una asignatura pendiente, que algunas comunidades han ido resolviendo de forma en general satisfactoria.

En el texto articulado se ha “repechado” la figura del Plan Regional de Estrategia Territorial de la ahora por completo derogada Ley de Medidas de Política Territorial Suelo y Urbanismo del 95, Lamentablemente, el contenido de este precepto en la Propuesta de texto articulado es insatisfactorio y parece únicamente destinado a establecer el mapa de suelos protegidos; esto es el negativo del suelo apto para urbanizar.

Antes de reformar o desarrollar la normativa todavía vigente (los títulos II, III y IV de la ley 9/1995) , posiblemente en forma de una auténtica Ley de Ordenación de

COAM

Territorio y no como mero capítulo de una ley de urbanismo, lo que resulta ya improrrogable es la adopción de un instrumento de ordenación del territorio – Plan Regional o lo que quiera que sea – antes de que la voracidad de las recalificaciones –al amparo de la vigente ley o de la que venga a sustituirla- lo convierta en algo no solo imposible sino perfectamente inútil.

- La participación pública y la figura del Avance

La ya muy larga experiencia acumulada en la producción de Avances dentro del proceso de formación del Planeamiento General permitiría extraer conclusiones muy operativas para reconsiderar tanto el contenido como la metodología del planeamiento, elevando incluso a categoría de norma legal lo más enriquecedor de tal experiencia. Frente a ello el nuevo texto, si bien rescata esta figura (tan laxamente definida en los textos legales) de la derogación pretendida por el precedente Dictamen, lo hace de modo un tanto vergonzante (cambiando inexplicablemente su denominación) y como mera consecuencia de los procedimientos establecidos en la actual normativa medioambiental.

Se pierde así la potencialidad de esta figura- tantas veces acreditada en las mejores experiencias de la ordenación urbana de nuestro país- cuya producción representa sin lugar a dudas un momento privilegiado para la creatividad y para el compromiso, justificando y haciendo inteligibles las propuestas (con verdaderas innovaciones en las técnicas de comunicación) y sometiéndolas al juicio de los demás, y a la pública discusión.

De igual modo parecen quedar fuera del campo de atención del Anteproyecto, las clamorosas carencias en la participación pública en la adopción de muchas de las decisiones de mayor trascendencia para la ciudad , que al revestir la forma de meros proyectos de obras [gigantescas con harta frecuencia], se viene hurtando a los procesos reglados y con frecuencia meramente rituales y rutinarios de participación pública.

SUPRESIONES O DEROGACIONES

- o Instrumentos de política de suelo

Al parecer para el Anteproyecto, cualquier instrumento de política [de suelo] que vaya más allá de la clasificación/calificación masiva de nuevo suelo resulta prescindible o constituye un estorbo o meras reliquias, intactas por su inutilización, Tanto da si se trata de la formación, utilización y conservación de los patrimonios públicos, como si se trata del inocente Observatorio del mercado, previsto en la ley que ahora se pretende reformar.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Todavía no repuestos del régimen transitorio inducido por la precedente reforma legal – con más que notorias “lagunas” y flagrante incumplimiento de sus previsiones temporales- la amenaza que representa este nuevo no puede más que causar inquietud entre la multiplicidad de agentes -los propios profesionales entre otros – que se verán involucrados.

A la vista de cuanto antecede esta **Junta**

CONCLUYE

La Reforma de la legislación de la Comunidad de Madrid, pese a las evidentes deficiencias del texto actualmente vigente, no sería oportuna sin el cumplimiento previo de algunos requisitos como los señalados en la manifestación séptima de este escrito, los cuales siendo imprescindibles aún están lejos de alcanzarse, De otro modo el riesgo de una ulterior y probablemente próxima reforma es demasiado alto como para no tratar de evitarlo por todos los medios

Cumplidos esos requisitos, cualquier Reforma debería tratar de recobrar lo que estuvo en el origen de la legislación urbanística: el enraizamiento en una cultura y en una práctica ensayadas con anterioridad y sustentadas sobre las adquisiciones y avances disciplinares, ya sea en el campo del planeamiento urbanístico, ya sea en el de la ordenación territorial, o ya sea en el de la gestión..

COAM

El centro de atención de la Reforma debería desplazarse desde donde tan infructuosa como lamentablemente ha pretendido estar desde siempre –el suelo y su mercado- hacia otras preocupaciones más acuciantes y sobre todo más ajustadas a la naturaleza –normativa en este caso- de los instrumentos.

La ordenación y planificación regional y la rehabilitación e intervención en la ciudad existente, deberían ser –sin duda- las cuestiones que por más aplazadas y al mismo tiempo más perentorias deberían ocupar ahora esa posición central en nuestra Comunidad.

Ha de abandonarse, de una vez, aunque solo sea por inculta, la fe desreguladora que esconde mal –y de modo vergonzante- los verdaderos propósitos derogatorios.

La ciudad y el territorio necesitan un **proyecto**, con toda la especificidad de su objeto pero también con las características esenciales que justifican dicha denominación.

Finalmente, cuando haya llegado el momento oportuno, la nueva Norma, tendrá que buscar afanosamente el modo de impedir que tenga que abrirse un nuevo, tedioso y la mayor parte de las veces incumplido, proceso de adaptación del planeamiento que con anterioridad estuviera vigente.

En base a lo anteriormente expuesto,

SOLICITO, la admisión del presente Escrito de Alegaciones, dentro del plazo legal conferido.

En Madrid, a 18 de noviembre de 2005.

AURELIO ANTONIO PÉREZ ÁLVAREZ