

PROYECTO DE LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
PRINCIPALES CAMBIOS INTRODUCIDOS EN EL ANTERIOR BORRADOR
(DICTAMEN)
NOTAS JG 01/11/05 LEY COAM

PROYECTO DE LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID
PRINCIPALES CAMBIOS INTRODUCIDOS EN EL ANTERIOR BORRADOR
(DICTAMEN)
NOTAS JG 01/11/05 LEY COAM

El examen comparativo entre las respectivas Exposiciones de Motivos (DICTAMEN/ANTEPROYECTO) parece sugerir sólo tres cambios de cierta consideración en relación con los siguientes aspectos:

- La clasificación de suelo
- Los sistemas de ejecución (principalmente en lo relativo a la “figura” del agente urbanizador y su sustitución por el “sistema de concurso”)
- Las “Áreas de Rehabilitación” en el suelo urbano.

Sin embargo un análisis más detenido del articulado del nuevo texto y su comparación con el anterior, si por una parte revela el muy limitado alcance de las modificaciones que acabamos de enunciar , permite constatar- por otra parte- la introducción de otros cambios de cierta importancia (incluso de mayor entidad que los antedichos).

Unos y otros serán comentados en las breves Notas que siguen, agrupándolas en los apartados que a continuación se relacionan:

1. Clasificación de suelo: El cambio más llamativo es meramente nominal. El modelo territorial y urbano que el Anteproyecto auspicia y estimula es plenamente coincidente con el de la anterior versión.

La operación de “jugar” con el “nombre de las cosas” sin modificar su contenido, tan solo con el afán - quién sabe con qué finalidad - de que parezcan distintas (siendo tan idénticas en su contenido) , fue en la anterior versión y sigue siéndolo en la nueva un ejercicio que, en el mejor de los casos, sólo cabe calificar de frívolo.

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).

La clave que de modo más directo explica la identidad (conceptual) de ambas denominaciones la da, sobre todo, la disposición final séptima, en su apartado 5:

“El suelo urbanizable no sectorizado de la Ley estatal es equivalente al suelo rústico transformable de esta Ley “.

[“chocante” inversión en el orden de la frase: lo correcto hubiera sido formular ese enunciado justamente a la inversa].

Identidad, igualmente presente ya en la Exposición de Motivos, donde parecería haber operado el “*buscado-corrector de word*” para que donde decía “suelo apto para urbanizar [no delimitado]”, diga ahora “suelo rústico transformable” (véase por ejemplo el párrafo 14 de la Exposición de Motivos).

Es decir, de principio [Exposición de Motivos] a fin [Disposiciones Finales] no ha operado más que un cambio exclusivamente terminológico.

Más calado tienen otros “retoques” que, en cambio, 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).

2. “Redes”: Se recupera ahora –aunque parcialmente- la regulación (bastante disparatada por cierto) contenida en la vigente Ley (9/2001 o “ley Pipaón”), con ligerísimos retoques taxonómicos, pero con un importantísimo **recorte** en los estándares (y en las consiguientes cesiones).

3. Viviendas 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)

[No es descartable algún “pequeño reajuste” en la fórmula técnica concreta de regular la referida reserva (por sus apreciables diferencias con fórmulas precedentes)].

4.Actuaciones en suelo urbano: Aparte del cambio ya señalado al referirnos a las “cesiones”, de las modificaciones introducidas por el Anteproyecto dos son las que a nuestro juicio merecen ser destacadas:

- 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).

- 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 Madrid¹, quizás tengan entre otras virtudes, la adquisición de un más decidido apoyo a la totalidad de la Ley por parte del mismo.

¹ El restablecimiento ahora (disposición final Novena) del Título relativo a Disciplina Urbanística de la ley 9/2001, frente a la inicial pretensión de sustituirlo por el viejo Relamento 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)

Por último - y como acotación casi jocosa - resulta de verdad revelador el modo – extremadamente primario- de justificar las Áreas de Rehabilitación Urbana en la Exposición de Motivos (ver apartado 12 “la existencia de ciudades en la Comunidad de Madrid que han agotado el suelo....”.)

5. Sistemas de actuación: 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 Pipaón) 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.

En todo caso, en mi opinión, hace ya bastante tiempo que en esta Comunidad (la de Madrid) se pasó la hora – o la oportunidad - de que ese tipo de cambios en el modo de gestión pudieran haber tenido significativos (y positivos) efectos.

Madrid 2 de noviembre de 2005

Jesús Gago Dávila. Arquitecto

**RELACIÓN DE ARTÍCULOS² EN LOS QUE EL ANTEPROYECTO INTRODUCE
CAMBIOS DE CIERTA (MAYOR) IMPORTANCIA**

- CLASIFICACIÓN DE SUELO Y DERECHOS DE LA PROPIEDAD
3; 4; 5; 6; 7; 10
- PLANEAMIENTO
16^{*}; 17; 18; 26; 28; 35^{*}; 36^{*}; 37^{*}
- GESTIÓN Y EJECUCIÓN
48; 55; 56; 57; A60; 75^{*} (“Agente Rehabilitar”): 78
- INSTRUMENTOS
98^{*}
- DISPOSICIONES TRANSITORIAS
1^a; 3^a; 5^a
- DISPOSICIONES FINALES
1^a; 5^a; 7^a

** Recuperación parcial texto Ley 9/2001.*

² La numeración de los artículos corresponde al texto del anteproyecto.