

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA E INTERIOR

Dirección General de Urbanismo.

Consulta pública de Anteproyecto de Ley

Consulta pública del Anteproyecto de Ley del Suelo y Ordenación del Territorio.

Problemas que pretende solucionar.

En la Comunidad de Madrid actualmente se encuentran en vigor la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regulan, respectivamente, la ordenación del territorio y la intervención, gestión y ejecución del planeamiento y de otros instrumentos urbanísticos.

Sin embargo, desde su entrada en vigor, la legislación estatal se ha ido modificando, tanto en el ámbito del suelo como en el resto de ámbitos sectoriales con afección al territorio, con incidencia en la Ley del Suelo madrileña que generado determinadas lagunas legislativas sobre cuestiones no previstas en las vigentes Leyes. Ello sin perjuicio de las distintas modificaciones que se han operado en la legislación madrileña durante estos años, que han permitido una adaptación parcial pero que requieren de una revisión integral para dar coherencia a todas ellas y evitar la dispersión normativa.

Además, los cambios en la sociedad, economía y demografía de la Comunidad de Madrid han creado nuevas necesidades, para los que la normativa actual no está preparada ni ofrece las oportunas soluciones en tiempo y forma. Por ello debemos establecer un nuevo régimen urbanístico y de ordenación del territorio, más moderno, más estratégico, más ágil que permita adaptarnos a la región metrópoli a la que nos dirigimos con un crecimiento de más de 100.000 personas anuales y tenemos que ser capaces de dar respuesta a las necesidades en materia de vivienda e infraestructuras, en el tiempo que la sociedad nos la demanda.

En relación con los problemas legislativos que se pretenden solucionar:

Desde el punto de vista de ordenación del territorio, la Comunidad necesita avanzar en la estrategia territorial para dar solución a las necesidades de nuestra región, que se ha posicionado en el panorama internacional como una de las mayores conurbaciones del sur de Europa, con la agilidad que demandan los avances del siglo XXI, pero manteniendo el equilibrio necesario para proteger nuestro medio ambiente y nuestro sector primario. Y ello no puede abordarse con instrumentos anticuados del año 95.

Desde la entrada en vigor de la Ley 9/95 no se ha aprobado una estrategia regional que orden de forma integrada los aspectos medioambientales, culturales, de infraestructuras, de integración del territorio y paisajísticos que necesita nuestra región, habiéndose desarrollado la ordenación del territorio mediante planes sectoriales de ordenación de espacios naturales o de infraestructuras, de forma independiente y sin cohesionarse. Ello ha generado una dispersión normativa que impiden cohesionar la estrategia territorial de forma clara y transparente, dando seguridad jurídica.

Además, el procedimiento previsto para la aprobación del plan regional de estrategia territorial en la Ley 9/95, no se ajusta ni a los procedimientos previstos en la legislación autonómica comparada ni a las necesidades de agilidad y flexibilidad que inspiran las últimas modificaciones legislativas en materia de urbanismo.

Aprobadas las bases del Plan Regional de Estrategia Territorial al año de entrar en vigor la Ley 9/95, apartadas de las condiciones territoriales preexistentes, no se ha llegado a tramitar el PRET debido a la complejidad de las mismas y a la desconexión con las necesidades reales desde su publicación. Además, resulta imprescindible dotar de seguridad jurídica a los ciudadanos con una normativa integrada, ágil y accesible, que parta de las realidades territoriales de nuestra región.

En el ámbito urbanístico, los 24 años de vigencia de la Ley 9/2001, con sólo 21 municipios de 179 adaptados a la misma, han puesto de manifiesto las carencias de la normativa actual, que exige un marco normativo más acorde a los tiempos, que permita contar con instrumentos de planeamiento más flexibles que logren dar respuesta y solución a las diversas problemáticas de carácter urbanístico que se plantean en los municipios y en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

La estructura jerarquizada de los instrumentos de planeamiento, y la pluralidad de instrumentos en cascada para la ordenación urbanística, provocan una dilación excesiva en el tiempo a la hora de adoptar las medidas necesarias para la adaptación de nuestros municipios a las necesidades de sus vecinos. El plazo medio para la aprobación de un plan general, debido a los hitos del procedimiento, así como a la falta de articulación coordinada de los informes sectoriales, va de 8 a 12 años. Las modificaciones del plan general tardan una media de 4 a 6 años, y la aprobación de un plan especial tarda una media de 2 a 4 años, en función de los recursos de los municipios.

Igualmente, la falta de integración de los procedimientos ambientales en los procedimientos urbanísticos genera distorsiones y dilaciones en los procesos, así como duplicidades en los informes sectoriales, que no abundan en beneficio de la agilidad requerida por las necesidades de la sociedad madrileña.

Finalmente, la tendencia omnicomprensiva de los instrumentos del planeamiento urbanístico general, impiden que los mismos puedan tener una vigencia duradera en el tiempo al no contar con mecanismos de adaptación a las necesidades sobrevenidas de los municipios.

Por último, la dispersión normativa en la materia, que actualmente se encuentra regulada en dos normas diferentes (la Ley 9/1995 y la Ley 9/2001) requiere su unificación y actualización.

Por otro lado, respecto a los problemas materiales que se pretenden abordar:

El constante y sostenido crecimiento económico demográfico en la región, y su consecuente y apremiante necesidad de nuevas alternativas residenciales y de redes de infraestructuras y servicios públicos; las exigencias de planificación y gestión del suelo de forma sostenible y respetuosa con el medio ambiente y con el paisaje, y coordinada y cohesionada a nivel supramunicipal, requieren de nuevas herramientas que la legislación vigente no proporciona.

Igualmente, la elaboración y tramitación actual de los instrumentos de planeamiento y de los instrumentos de gestión se dilata en el tiempo, como consecuencia de no

disponer de un régimen normativo más adecuado y simplificado, que permita la agilización de dichos instrumentos. Por ello, esta norma no solo persigue esta citada agilización y simplificación, sino una flexibilización de las herramientas disponibles y una mayor coordinación del sector público, entre las diversas administraciones, y de este con el sector privado, para lograr este fin.

Como consecuencia de lo anterior se producen desajustes que favorecen determinados incumplimientos de la normativa urbanística, con las consecuencias que conlleva, no sólo urbanísticamente sino también medioambientalmente, por lo que este anteproyecto también busca lograr un mayor cumplimiento de la legalidad urbanística, adecuando el régimen disciplinario y sancionador a la restauración de la legalidad urbanística y no solo a la sanción pecuniaria que perpetúa las infracciones.

Y todo ello respetando la autonomía local, siendo necesario contar con los Municipios no sólo para la planificación sino también en la elaboración de la estrategia regional, teniendo en cuenta la pluralidad de tipologías de municipios existentes en la región y su idiosincrasia, Para ello otorgaremos mayores competencias y capacidades en la definición del modelo de ciudad y región a nuestros municipios, pero reforzando los instrumentos de cooperación y asistencia para los pequeños municipios que lo necesiten, que además contarán con un régimen jurídico simplificado.

Necesidad y oportunidad de la norma.

La necesidad del anteproyecto viene justificada en dotar a la Comunidad Autónoma de un nuevo texto normativo que permita que nuestros municipios adapten sus planeamientos a la realidad que está viviendo la sociedad en este momento. La actual Ley, solo ha conseguido que 21 municipios de los 179 hayan adaptado sus planeamientos a la vigente ley que cuenta con más de 23 años de vida, y esto impide que contemos con unos instrumentos urbanísticos que cuenten con la suficiente reserva de suelo para vivienda, elementos de protección medioambiental y cultural o dotaciones para servicios e infraestructuras públicas o privadas.

Además de todo ello, la actual situación socioeconómica de la Comunidad de Madrid demanda una normativa más integrada, más uniforme y más adaptada a las circunstancias y momento actual; a las particularidades del territorio, especialmente a nivel demográfico (con una previsión de crecimiento poblacional a lo largo de los próximos años), así como una normativa más flexible, que permita su adecuación a las necesidades de los municipios y de los ciudadanos, con procedimientos más ágiles y simplificados, e instrumentos más adecuados a las singularidades de la región.

La norma que se plantea pretende igualmente garantizar la agilización de la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (que actualmente sufre de dilaciones por no contar con una normativa adaptada a las necesidades presentes, previendo así nuevos instrumentos y reformulando los ya existentes para que sean más flexibles), simplificar su elaboración y mejorar la participación y coordinación entre administraciones; para no solo gestionar y ejecutar de forma más integrada y sostenible el urbanismo en el territorio de la Comunidad de Madrid.

De igual modo, esta norma unifica en un único texto legal diversa normativa que actualmente se encuentra dispersa en sendas leyes (Ley 9/2001, que ha sufrido diversas modificaciones para tratar de adaptarla a la realidad actual, y la Ley 9/1995)

cuando su conexión por su contenido hace imprescindible que se trate de una norma única, coherente y uniforme, que facilite la aplicación congruente de medidas en materia de política de ordenación territorial y urbanística.

La nueva propuesta legal ha de promover un orden urbanístico más flexible que permita una adaptación más rápida del territorio a las actuales demandas ambientales y sociales. Esto no significa abandonar la idea de planificación de la ciudad, o del territorio regional, sino reforzarla mediante una revisión de los actuales instrumentos, con una visión dinámica o estratégica que permita su adaptación en un tiempo razonable a las necesidades sociales.

Por último, tanto la colaboración público-privada que se ha manifestado como la fórmula más eficaz y ágil en la gestión y ejecución, como la participación ciudadana que es imprescindible en la planificación urbanística, requieren de una regulación moderna y ágil que garanticen su intervención en los distintos hitos del procedimiento.

Objetivos.

Con la nueva regulación se pretende la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Ofrecer un nuevo marco normativo que facilite la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico a las necesidades de la región.
- b) Simplificar tanto las categorías de suelo como los instrumentos urbanísticos, tanto en número como en contenido
- c) Agilizar la tramitación del planeamiento urbanístico.
- d) Garantizar la participación de los vecinos en el diseño de las ciudades y en los proyectos.
- e) Impulsar la flexibilidad de usos acabando con la rigidez que impide los cambios de actividad económica.
- f) Estimular el sector urbanístico para lograr cumplir con las demandas.
- g) Simplificar los trámites y la elaboración de los diferentes instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio.
- h) Adaptar la normativa urbanística a las particularidades y recursos de los municipios, con especial consideración a los pequeños municipios.
- i) Promover la colaboración entre la Comunidad de Madrid y los municipios en materia urbanística y de ordenación del territorio.
- j) Ampliar la colaboración público-privada en los procedimientos de gestión y ejecución.
- k) Adecuar el régimen disciplinario y sancionador urbanístico, favoreciendo y bonificando la restauración de la legalidad.

Posibles soluciones alternativas.

A lo largo de los últimos años se ha venido modificando parcialmente tanto la Ley 9/95 como la Ley 9/2001, de Suelo, con el objetivo de ir adaptando la regulación a las demandas presentes. No obstante, estas modificaciones no son suficientes, pues se requieren cambios sustanciales del marco y régimen actual, que sólo son posibles a través de una reforma integral de la normativa, unificando, además, la regulación en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Otra posibilidad para mejorar la simplificación y agilización de la tramitación administrativa ya se ha llevado a cabo a través de la promulgación de normas de carácter reglamentario, que igualmente, por su forma, resulta limitado para



solucionar los problemas anteriormente advertidos.

Por ello se entiende como mejor alternativa para la consecución de los objetivos previstos la regulación a través de una nueva ley del Suelo y Ordenación del Territorio, que dote a la región de una ley integral en la materia adaptada a las necesidades reales.

Se elabora la presente memoria para la consulta pública del anteproyecto de Ley del Suelo y Ordenación del Territorio.

<p>A la fecha de la firma EL VICECONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO</p> <p>Fdo.: Rafael García González.</p>	<p>A la fecha de la firma LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO</p> <p>Fdo.: Sara Emma Aranda Plaza</p>
--	---