

Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del territorio

Dirección General de Urbanismo

**Consulta pública del anteproyecto**

**Anteproyecto de Ley por la que se modifica la Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.**

**Problemas que se pretenden solucionar**

La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid sufrió una importante modificación a través de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas, también de la Comunidad de Madrid, en la que a través de su artículo 14, se modificó la regulación hasta entonces existente respecto a los Proyectos de Alcance Regional incluyendo los denominados “Centros Integrados de Desarrollo”.

Estos Centros Integrados de Desarrollo, pueden promoverse por la iniciativa pública o privada, y cuando son de iniciativa privada, la regulación existente, puede provocar determinados problemas que deben ser solucionados.

Por un lado, no se garantiza el derecho de propiedad privada, posibilitando que las iniciativas presentadas por particulares, puedan dar lugar a que la Administración de la Comunidad de Madrid, tenga que llevar a cabo expropiaciones, para que desarrolle el Proyecto un privado promotor, sin dar la posibilidad de que en el mismo participe la totalidad de propietarios.

En este aspecto, se debe tener en cuenta que en la legislación del Suelo, tanto Estatal como de la Comunidad de Madrid, rige el principio, conforme al cual en cualquier desarrollo urbanístico de inactiva privada, debe darse la posibilidad de que participe la totalidad de propietarios afectados, y solo en el caso de que algún propietario decline su derecho a participar, sus suelos son expropiados.

En los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo de iniciativa privada, esta posibilidad no se da, sin que esté justificado en modo alguno, aunque el Proyecto sea declarado de interés Regional, ya que el proyecto, en todo caso, si se va a desarrollar por un promotor privado, dar la posibilidad de que junto con el mismo pueda participar la propiedad del suelo, en nada afecta a esa declaración de interés Regional.

Por otro lado, no parece lógico, conforme al principio de desarrollo urbano sostenible y a la autonomía Municipal, que debe ser garantizada por la Comunidad de Madrid, el hecho de que puedan existir operaciones de iniciativa privada que, aunque vayan a generar riqueza a la Región, y puedan incluso ser de interés Regional, se planteen en cualquier tipo de suelo, tenga éste vocación o no para ser desarrollado, provocando un cambio en el modelo territorial de un Municipio, que va a impedir o condicionar el ejercicio legítimo de su potestad de planeamiento, cuando esta originariamente corresponde al Ayuntamiento o a la Comunidad de Madrid, debiendo ser siempre pública.

No deja de ser tan de interés regional, como el propio Centro Integrado de





Desarrollo, el que, en la Región exista una ordenación del territorio equilibrada y coherente, lo que solo se puede conseguir cuando se lleva a cabo una planificación Regional o Municipal. La aprobación de un Centro Integrado de Desarrollo de iniciativa privada, sin que estén previstos desarrollos y usos a implantar en el planeamiento Regional o Municipal, puede dar lugar a desequilibrios en la ordenación de uno o varios Municipios, y desde luego transformará de tal manera el modelo territorial del Municipio afectado, que dejará sin efecto su planeamiento, obligando al mismo a revisarlo, al superar los efectos del Centro aprobado las determinaciones del planeamiento Municipal.

Por ello, parece más razonable que cuando la implantación de un Centro integrado de Desarrollo no se plantee directamente por la Comunidad de Madrid, sino por la iniciativa privada, se condicione la posibilidad de su implantación a que se plantee sobre suelos que ya cuenten con una vocación para ser desarrollados, evitando con ello que existan peticiones, que ya de origen afecten al desarrollo urbano de uno o varios Municipios, y que afecten al modelo territorial que planificado por los mismos.

Mediante la nueva norma, se pretende acometer la solución a estos problemas de la siguiente manera.

Se permitirá la iniciativa privada de Centros Integrados de Desarrollo, por motivos de urgencia, siempre que los suelos donde pretendan implantarse sean, bien de titularidad pública o si son de titularidad privada, los suelos sobre los que se pretenden implantar, cuentan ya con una planificación donde se prevea su desarrollo, y donde la calificación de los usos a implantar sean compatibles con las actividades que se prevean en ese Centro, sin que sea necesario, en ningún caso, modificar el planeamiento Municipal para alterar esa calificación de usos ya prevista en este planeamiento.

Si se plantea por la iniciativa privada un Proyecto de Alcance Regional de Centro Integrado de Desarrollo, no previsto en un planeamiento Regional, sobre suelos privados, debe tenerse en cuenta, que debe ser garantizará la participación de la propiedad del suelo junto con el adjudicatario del Centro Integrado de Desarrollo, siendo este uno de los objetivos que se persiguen con esta modificación de norma. Esta participación se podrá garantizar llevando a cabo una regulación similar a la que se establece en la Ley del Suelo, para el sistema de Expropiación gestionado por concesionario público. Así podría permitirse, la participación en el concurso de los propietarios afectados, siempre que se agrupen en Asociaciones Administrativas de propietarios. Así mismo podría darse prioridad en la adjudicación del concurso a esta Asociación de propietarios, siempre que representen a una mayoría cualificada de propietarios. Otra fórmula, podría ser, regular la previsión de que existan propietarios que puedan solicitar la liberalización de la expropiación. Sea una fórmula u otra se trata de llevar a cabo una regulación que garantice los derechos que, con carácter general tienen los propietarios de suelo, en la legislación urbanística, siempre garantizando que esta participación no perjudique la urgencia que justifica la aprobación de un Centro Integrado de Desarrollo de este tipo.

En cuanto a la necesidad de una de las posibilidades es que sean los suelos de





titularidad pública, se considera positivo, ya que con ello, se garantizan ubicaciones racionales y desarrollos coherentes, al tratarse de suelos con vocación ya para ser desarrollados, se garantiza el interés general de la operación al agilizarse las gestiones a llevar a cabo para la ejecución del Centro, y se garantiza una eficaz gestión de los Patrimonios de las Administraciones Públicas.

Por último respecto a la propuesta de limitar los tipos de suelo donde pueden plantearse Centros Integrados de Desarrollo de iniciativa privada, hay que señalar que, si los usos pretendidos ya están previstos en el planeamiento, se respeta la autonomía Municipal, al respetar la planificación y la ordenación querida por el planificador local, al no alterar su modelo territorial.

Dicho todo cuanto antecede, hay que solucionar otro problema existente en la regulación actual, que nada tiene que ver con lo anterior, pero que debe ser abordado. En la Ley 9/1995, es muy escasa la regulación en cuanto a la necesidad de infraestructuras con las que deben contar estos Centros Integrados de Desarrollo. Nada se prevé en la ley respecto a la previsión y ejecución de las mismas. Solo se prevé en el artículo 33.3 la necesidad de conectar los nuevos servicios que se deriven de un Proyecto de esta tipo a las redes generales y que se garantice la funcionalidad de los servicios ya existentes.

Se considera que este tipo de Proyectos de Alcance Regional, que incluyen Centros Integrados de Desarrollo, para que sean de interés Regional, debe tratarse de grandes proyectos que presenten un impacto relevante en el desarrollo económico y social de la Comunidad de Madrid, por lo que la mayoría de ellos, van a requerir de nuevas infraestructuras, tanto de carácter general como de carácter supramunicipal.

Pues bien siendo esto así, se considera necesario introducir una regulación al respecto, que garantice como se van a definir y como se van a ejecutar, garantizando, en definitiva su implantación. Su definición, se puede garantizar si en la propuesta de modificación que se lleva a cabo se, deja solo en manos de la Administración la determinación de que infraestructuras son necesarias, así como su ubicación dentro del proyecto, y su ejecución se garantiza, exigiendo que sea el adjudicatario el que asuma los costes, formando parte esta ejecución de infraestructuras de las cargas que debe soportar el adjudicatario de estos Centros Integrados de Desarrollo. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad que tiene la Administración de asumir el coste de alguna carga de infraestructura, cuando se considere necesario para el interés general del Municipio o de la Comunidad de Madrid, en cuyo caso el reparto de cargas deberá llevarse a cabo mediante convenio.

### **Necesidad y oportunidad de la norma**

La propuesta normativa que se pretende llevar a cabo, entra dentro de la competencia legislativa que otorga a la Comunidad de Madrid el artículo 26 de sus Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley orgánica 3/1983, de 25 de febrero, conforme al cual, la Comunidad de Madrid tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo, lo que implica que tiene competencia plena para legislar.





La modificación de Ley que se pretende llevar a cabo es coherente con el resto del ordenamiento jurídico de la Comunidad de Madrid, afectando exclusivamente a la Ley 9/1995, de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en su redacción dada por el artículo 14 de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al rango normativo que se da a la nueva regulación, que es el de una Ley, se justifica en que afecta al régimen jurídico aplicable a estos Centros Integrados de Desarrollo, por lo que su contenido está reservado a la Ley, pero además se pretende modificar una materia previamente regulada por Ley, por lo que respetando el principio de jerarquía normativa, la modificación solo puede hacerse por una norma que tenga el mismo rango.

Por otro lado la norma que se pretende aprobar es coherente con la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la Unidad de Mercado, y el resto de normativa básica Estatal, al no poner trabas burocráticas a la inactiva privada, regular y dejar claras las reglas que deben regir para que puedan plantearse e implantarse este tipo de Centros, que no debemos olvidar son excepcionales y deben responder a una urgencia, y además se prevé la libre concurrencia en las adjudicaciones de estos Centros Integrados de desarrollo de iniciativa privada para que puedan ser ejecutados por los que cumpliendo los requisitos que se establezcan en los pliegos respondan mejor al interés general.

### Objetivos

Los objetivos que se pretenden conseguir son:

- Solucionar los problemas que podría generar la actual normativa, garantizando el derecho de propiedad, y estableciendo las reglas que deben cumplir los Centros Integrados de Desarrollo, para que puedan ser planteados.
- Dotar a estos Centros de la Seguridad Jurídica que una declaración de Interés Regional requiere.
- Respetar la Autonomía que tiene los Municipios para ejercer su potestad de planeamiento.
- Garantizar que solo la Administración, como garante del interés general determinará las cargas de infraestructuras que debe contener un Centro Integrado de Desarrollo para que este funcione adecuadamente, debiendo el adjudicatario del Centro integrado asumir los costes que su implantación genere.





### Posibles soluciones alternativas

Para conseguir los objetivos señalados, no queda más alternativa que la de llevar a cabo una modificación de la norma que hoy regula estos usos, lo que debe hacerse a través de una Ley, ya que se pretende introducir novedades sobre una materia que se encuentra regulada por Ley.

La toma de decisiones para elaborar la propuesta normativa de la modificación de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, se llevará a cabo, tras realizar las consultas pertinentes y conforme a las opiniones que se obtengan con esta consulta pública.

A tenor de lo preceptuado en el apartado 3.4 de las instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de potestad reglamentaria previsto en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, aprobadas por Acuerdo de 31 de octubre de 2016, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se abre esta consulta para que los interesados puedan emitir su opinión.

Madrid, a fecha de firma

Director General de Urbanismo

