

Jornada Nueva Ley de Urbanismo y Suelo de la CAM: CRITERIOS POLÍTICOS

1. Fines, principios rectores y objetivos de la Ley (Art.3):

- Son los objetivos que honestamente se han buscado.
- No hay nada en la Ley que hable explícitamente de esto, pero la Ley tiene que crear las condiciones para que cuando en un futuro más o menos inmediato, la sociedad lo demande, los fines puedan ser posibles
- La Ley establece 11 nuevos Fines (4 de ellos obvios) nº6: **Iniciativa privada**

2.- Principios de contención del desarrollo urbanístico, y de agilidad de las operaciones urbanísticas, áreas de reparto, áreas homogéneas, unidades de ejecución, títulos habilitantes, etc.

PRINCIPIO DE AGILIDAD:

- Art.42 **Determ.Estructurantes**.- Asignación de un **nº máximo** de viv. en **SUNC** y **S.Urbanizable** modificable por Planeamiento de Desarrollo, debiendo justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructurante.
- Art.43 Determ.Pormenorizadas.- en **SUC** y **S.No urbanizable** se establecen y modifican por PGOU, en **SUNC** y **S.Urbanizable** por Pl.de Desarrollo, aunque puede también establecerlas el PGOU. En este caso **el Planeamiento de Desarrollo podrá modificar** la ordenación justificando la oportunidad y mejoras que produce respecto a las justificaciones del PGOU.
- Artículo 54.- Seguimiento de la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
 1. *Los instrumentos de planeamiento general contendrán indicadores para llevar a cabo la evaluación y el seguimiento de su ejecución y desarrollo.*
 2. *Dichos indicadores tienen por finalidad:*
 - a) *Evaluar periódicamente el grado de cumplimiento de las previsiones de los instrumentos de planeamiento general, y su grado de adaptación a las demandas sociales, económicas o medio ambientales.*
 - b) *Mantener de forma actualizada información sobre el desarrollo y la evolución del Municipio.*
- Art.54.3.- Si del resultado ofrecido por los **indicadores** se advirtiese que los **coeficientes de homogeneización** establecidos por el planeamiento general **han quedado desfasados** por la evolución económica del municipio, se procederá a su adaptación a la realidad existente sin que sea necesario llevar a cabo una modificación de planeamiento general, Para ello:
 - 1º) Se realizará un estudio sobre el valor económico de los usos que justifique los nuevos coeficientes que serán implantados en el término municipal.
 - 2º) Los nuevos coeficientes propuestos deberán ser **aprobados inicialmente por el órgano competente del ayuntamiento**, y serán sometidos a información pública por espacio de 30 días como mínimo, aprobándose de forma definitiva tras la resolución de las posibles alegaciones, por el **Pleno del ayuntamiento**.

TÍTULOS HABILITANTES:

- Art.198 Actos sujetos a Declaración responsable.- Están sujetos a Declaración responsable: a) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta de uso residencial y de las casas prefabricadas.
 - Art.180 Tipología de Títulos habilitantes.- “Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, del vuelo y del subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio de licencia urbanística u orden de ejecución, declaración responsable o comunicación, de conformidad con lo establecido en esta ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.
 - Art.200 Habilitación a las entidades urbanísticas colaboradoras.- *Los interesados podrán hacer uso de los servicios de las entidades urbanísticas colaboradoras a efectos de que por éstas, se verifique la conformidad del cumplimiento de los requisitos de legalidad, en cuyo caso la declaración responsable se acompañará de certificado de conformidad emitido por la entidad colaboradora, el cual tendrá carácter vinculante para la Administración con independencia, de las facultades del Ayuntamiento para llevar a cabo actuaciones de verificación, control e inspección.*
-

ÁREAS HOMOGÉNEAS:

- Art.45.1 Determinaciones sobre la división del suelo.- “La totalidad del suelo urbano **podrá dividirse en áreas homogéneas** y dentro de las mismas en ámbitos de actuación cuando se trate de suelo urbano consolidado sometido a actuaciones de dotación y en sectores cuando se trate de suelo urbano no consolidado”.
- Art.45.2 Determinaciones sobre la división del suelo.- “**Área homogénea** es la pieza de referencia respecto de la que se señala la intensidad edificatoria posible y su relación con el estándar de sistemas locales existentes en suelo urbano. Se delimitarán haciéndolas coincidir en la medida de lo posible con barrios o unidades de la ciudad consolidada.”
>>> 1) Muchos coeficientes de homogeneización >>> 2) Posibilita la corrupción. 3) No es operativo para las RRR

AREAS DE REPARTO:

- El **suelo urbanizable** se podrá dividir en **una o varias** Áreas de Reparto y dentro de ellas en **sectores**.

Las **Áreas de Reparto** son los espacios delimitados para el **Suelo urbanizable** cuyo objeto es permitir que se materialice la equidistribución de aprovechamientos entre los propietarios de los distintos **sectores** incluidos en ella. Estarán integradas tanto por los sectores, como por los suelos destinados a sistemas generales interiores o exteriores adscritos.

- Art.272 **Convenios urbanísticos**.- Como fórmula de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, la Administración de la Comunidad de Madrid y los Municipios, así como las organizaciones adscritas y dependientes de las mismas podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios urbanísticos con otras Administraciones Públicas y con particulares.
- **Disposición final 3ª**.- Se autoriza al Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas normas y disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

PRINCIPIO DE CONTENCIÓN - Nueva concepción del Suelo Urbanizable:

- El Suelo urbanizable debe cumplir ambas condiciones:
 1. Su transformación a Suelo Urbano debe estar justificada por la necesidad de suelo para viviendas + equipamientos + usos productivos
 2. Debe ser **colindante** al Suelo Urbano (**CONCENTRACIÓN Y DENSIFICACIÓN**)
- Es una Determinación estructurante en los PGOU La Delimitación de los ámbitos con asentamientos no regularizados

UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Art.129 Concepto (p.73) Las unidades de ejecución son los **suelos acotados en el interior de los sectores de SUNC o de suelo urbanizable** que se delimitan para llevar a cabo la actividad de gestión y ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.
Toda gestión urbanística de sectores debe llevarse a cabo a través de la delimitación de unidades de ejecución.
- Art.130 Requisitos para delimitar Unidades de Ejecución (p.73)

3.- Determinaciones estructurantes (DOE) y pormenorizadas (DOP): Determinaciones sobre los sistemas generales y locales: Cesiones (Art.42 y 43/p.38):

- (Art.42.1 Definición, Art. 42.2 Tipos) **Determinaciones Estructurantes:**
 - Se recupera la terminología **Sistemas Generales**
 - (Nuevo) Asignación de un nº estimado de viv. a los sectores de **SUNC** y **S.Urbanizable**, modificable por **PI.de Desarrollo**
 - La Delimitación de los ámbitos con asentamientos no regularizados
 - Deben ser compatibles con el planeamiento de los municipios limítrofes
 - Se cambian mediante **modificaciones puntuales de Plan General** (Art.42.3)
- (Art.43.1 Definición, Art. 43.2 Tipos) **Determinaciones Pormenorizadas:**
 - Calificación del suelo (Asignación e intensidad de usos, tipologías edificatorias (en SUC) para cada parcela y para cada Ámbito de actuación, (en S.Urbanizable) para cada sector
 - Criterios de diseño y ejecución de infraestructuras de transporte, espacios de aparcamiento, equipamientos públicos, instalaciones urbanas, zonas verdes, zonas deportivas, espacios libres y espacios protegidos: **STMAS.GENERALES** (*son el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral a toda la población*) y **STMAS. LOCALES** (*cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión destinado a la población residente en un ámbito de actuación, sector o barrio*). Los Sistemas Locales también establecen:
 - Previsión, definición, reservas, dimensionamiento y sistema de obtención de los terrenos
 - Normativa de usos e intervenciones admisibles
 - Definición detallada de Alineaciones y rasantes
 - Delimitación de Uds. de ejecución y asignación de los Sistemas de ejecución
 - Determinación de Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos
 - Cesiones en SISTEMAS GENERALES: Las que hagan falta (Art.44.5) “Los sistemas generales se dimensionarán y distribuirán respondiendo a las necesidades del municipio.
 - Cesiones en SISTEMAS LOCALES: En **SUC**: 15m²/100m² construidos. En **SUNC** y **S.Urbanizable**: 30m²/100m² construidos. (De los que el 30% será para espacios libres públicos). (E) En municipios < **5.000h**: 10m²/100m² construidos.
- Las DOP, en **SUC** y **S.No urbanizable** se establecen y modifican por los PGOU, en **SUNC** y **S.Urbanizable** por PI.de Desarrollo, aunque puede también establecerlas el PGOU. En este caso **el PI.de Desarrollo podrá modificar la ordenación justificando la oportunidad y mejoras** que produce respecto a las justificaciones del PGOU. (**AGILIDAD**)

4. Asentamientos no regularizados (Art.22 y 31/p.29 y 33):

- Art.22.2
 - Enorme variedad de situaciones
 - “Excepcionalmente podrán...”
 - Se delimitarán (evitar “efecto llamada”)
- Art.31 Requisitos: **Costear y cesiones**

5.- Catálogos de protección (Art.70 y 71/p.50):

- Dejan de ser Determ.Estructurantes **para poder modificarse por Planeamiento de Desarrollo**, en contra del Art.42.3

6.- Patrimonios públicos de suelo y Dotaciones públicas (Art.237...242/p.114):

Art.240.1 Destino de los bienes e ingresos integrantes de los patrimonios públicos de suelo:

- a) *Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones públicas.*
- b) *Cuando así lo prevean los instrumentos de ordenación territorial o los instrumentos de ordenación urbanística a la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:*
 1. *Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.*
 2. *Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a sistemas generales y locales.*
 3. *Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares. (TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO)*

Art.241 Gestión de los patrimonios públicos de suelo (PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA):

Art.241.2 *Las Adm. públicas titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un inventario donde conste, como mínimo:*

1. *Los bienes integrantes del correspondiente patrimonio público de suelo.*
2. *Los depósitos e ingresos en metálico.*
3. *Las enajenaciones, permutas y adquisiciones de bienes.*
4. *El destino final de los bienes e ingresos.*

Art.241. 3. *En la liquidación de las cuentas de los presupuestos anuales debe constar un informe relativo a la gestión y explotación del patrimonio público de suelo, el cual será objeto de los mismos controles que la liquidación.*

Art.242 Disposición de los bienes e ingresos de los patrimonios públicos de suelo

- a) Enajenados mediante licitación por el **procedimiento abierto o restringido** en la forma prevista en la legislación reguladora de los patrimonios de la Administración titular de los mismos, por precio no inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento. **Si la licitación quedara desierta, los terrenos podrán enajenarse de forma directa**, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos que rigieron aquella.
- b) Enajenados por precio inferior al valor de su edificabilidad o aprovechamiento, o cedidos gratuitamente, cuando se trata de Administraciones públicas, entidades de derecho público dependientes de ellas, mancomunidades, consorcios o empresas públicas, siempre que se vayan a destinar a alguno de los fines del patrimonio público de suelo. En estos supuestos la adjudicación se puede llevar a cabo de forma directa y su formalización se hará mediante convenio.

7.- La Vivienda en la nueva Ley:

1. Reservas para **VPP**: 10% de la Edificabilidad Residencial (SUNC), 30% (S.Urbanizable), 15% (Municipios < 15.000h)
2. (Art.42 Determinaciones Estructurantes) Asignación de un nº máximo de viv. en SUNC y S.Urbanizable modificable por Planeamiento de Desarrollo, debiendo justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructurante.
3. **DERECHO DE SUPERFICIE** (Art.243): 1) Hasta 75 años, 2) Gozará de los beneficios de la Normativa de VPP
4. (Art.243 Derecho Superficie): "Se prevé asimismo constituir Derechos de Superficie **para uso Residencial de Alquiler Protegido en suelos Dotacionales**.
5. **CONSORCIOS URBANÍSTICOS** (Art.258) 1) Podrán ser beneficiarios de Expropiaciones, 2) No podrán controlarlos los privados. 3) Siempre adjudicarán contratos mediante Licitaciones.
6. (Disposición Adicional) **Gestión de los Suelos cedidos a la CAM con destino a VPP.**
7. (Art.44 Determ. en Stmas.Generales y Locales): Eq.Público/8 años > **Pasa a Eq.Privado** (Tipologías polivalentes)
 - Residencias de Estudiantes (HUB cultural)
 - Viviendas Tuteladas (Pirámide de Población / antes sólo Residencias 3ª Edad)

8.- Actuaciones sobre el medio urbano: Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana. Promoción de la iniciativa privada:

- Art.3.i Fines de la Ley.- Priorizar y potenciar actuaciones en la ciudad consolidada, impulsando la conservación y la rehabilitación edificatoria, así como de la regeneración y renovación urbanas en ámbitos urbanos degradados...
- Art.37.2.b (Concepto y fines del Planeamiento urbanístico): Favorecer la consolidación de los núcleos existentes completando las tramas urbanas, promoviendo actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Art. 103 **Objeto** de las actuaciones de Reg.Urbana) Las actuaciones de regeneración urbana tienen por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del tejido urbano mediante actuaciones de urbanización cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

-
- Art.43.5 Los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada del suelo podrán dividirlo en **Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada**: recinto espacial sobre el que se aplica un mismo régimen normativo para todas las parcelas incluidas en él respecto a la edificación, los usos y las intervenciones admisibles en las mismas.
 - Art.109 Gestión urbanística por **Actuaciones integradas**): aquellas que se ejecutan desarrollando el planeamiento sobre **SUNC** o sobre **S.urbanizable**. Su ámbito de ejecución requiere la delimitación de una o varias unidades de ejecución a desarrollar mediante alguno de los sistemas de ejecución regulados en esta Ley): También se podrán llevar a cabo actuaciones urbanísticas integradas: b) En actuaciones sobre el medio urbano consistentes en la regeneración o renovación urbana que se realizan en SUC.
 - Art.129.2.c (**Uds. de Ejecución**) Toda gestión urbanística de sectores (**en SUNC y S.Urbanizable**) debe llevarse a cabo a través de la delimitación de unidades de ejecución, salvo en las siguientes actuaciones... Las de renovación y regeneración urbana, en las cuales el ámbito de gestión será el que se haya delimitado en los programas públicos de actuación sobre el medio urbano o en un plan especial.

-
- Art.29.2.b (Derechos y deberes de los prop. de SUC-**Monetización**): Ceder a la Administración actuante con destino al patrimonio público de suelo, gratuitamente y libre de cargas, el 10 por 100 del incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida por el planeamiento. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de su valor por su equivalente económico con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
 - Art.240.1.c Cuando los instrumentos de ordenación territorial, urbanísticos o los programas públicos prevean atender necesidades socioeconómicas en operaciones RRR. Los ingresos derivados de la participación del Municipio en el aprovechamiento urbanístico en ámbitos delimitados para llevar a cabo actuaciones RRR, tendrán este destino de forma preferente.
 - Art.242.3 Los ingresos del patrimonio público de suelo que vayan a ser destinados a cubrir fines de carácter socio-económico en actuaciones de RRR y que cuenten con Programa regional o municipal de actuación sobre el medio urbano, se aportarán de manera directa a aquella actuación donde esté prevista esta aportación y en la cuantía que esté prevista, conforme a lo señalado en dicho programa público.

(TÍTULO IV: ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO - Pag.59):

- Art.90 Ámbito
 - Art.91 Sujetos intervinientes
 - Art.92 Derechos de realojo y retorno

 - Art.94 Programas Públicos de actuación sobre el medio urbano (p.61) *Fomentar la participación de la Iniciativa privada*
 - Art.97 Planificación de las actuaciones sobre el medio urbano (p.63)
 - Art.98 Reglas para la gestión de actuaciones sobre el medio urbano (p.63)
 - Art.104 Régimen jurídico de las actuaciones de Regeneración urbana (p.64)
-

- Disp. Final 1ª (Modificación de la Ley 7/2000-Rehabilitación de espacios urbanos degradados e inmuebles que deben ser preservados):
 3. *La Comunidad de Madrid asignará anualmente al menos **el 2 % del presupuesto de la Consejería** competente en materia **de vivienda** y de sus organismos autónomos, a inversiones en operaciones de rehabilitación de áreas urbanas degradadas y de rehabilitación de inmuebles que deban ser preservados.*

8. Serán susceptibles de rehabilitación al amparo de lo dispuesto en la presente Ley los espacios urbanos degradados que, encontrándose en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico, hayan de ser objeto de rehabilitación de conformidad con lo establecido en los instrumentos de Planeamiento General, Planes Especiales, Programas Regionales o Municipales de Actuación y Programas de Rehabilitación concertada.

- Críticas del Ayuntamiento de Madrid: **Revertir clasificaciones** de suelo en desarrollos que quizá ya no son necesarios. En abstracto estaría de Acuerdo pero:
 - Si se refiere a Nuevos desarrollos ¿A cuáles? ¿**Estrategia del Sureste**? Porque no hay muchos
 - Si se refiere a RRR ¿Están hablando de **demoler áreas enteras para hacer Ecobarrios** de nueva planta?
 - En ambos casos, la **consecuencia** es que **se incrementará** el precio de la vivienda
