

INFORME DE OBSERVACIONES SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URBANÍSTICAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Una vez analizado el Anteproyecto de Ley de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, este centro directivo, en el ámbito de sus competencias, considera oportuno realizar los siguientes comentarios, para su consideración, si la consejería proponente estima oportuno su inclusión y adecuada su justificación:

Con carácter general, los suelos, propios o cedidos, sobre los que actúa la Comunidad de Madrid a través de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales, tienen la consideración/calificación de “Equipamientos Públicos”. De manera demasiado habitual, los planeamientos municipales no definen este tipo de suelos, entendemos que, para dar mayor libertad a la Administración a la hora de edificarlos, pero la realidad es que al final su ordenación pormenorizada queda a la interpretación del técnico municipal. A veces, por ello, aplican la ordenanza de las manzanas cercanas, que suele ser de vivienda residencial, y tienen muchas limitaciones de altura (lo que sucede con la sede judicial de Móstoles, por ejemplo) y/o retranqueos (lo que sucede con la sede judicial de Arganda, por ejemplo). Otras veces aplican lo que haya más definido en las normas (por ejemplo, equipamiento deportivo, que tiene una edificabilidad bajísima), otras veces el problema deriva del número de plazas de aparcamiento, siendo elevadísimo y causando que no se obtenga la licencia final (porque aplican un artículo de la Ley del Suelo que en realidad es de aplicación para desarrollos urbanísticos, pero no para edificación, como en Móstoles y Getafe), etc.

Un segundo problema, es la conocida como “sub-calificación”. A veces, en la redacción del planeamiento municipal se utilizan expresiones como “EQUIPAMIENTO PÚBLICO-SANITARIO” o “EQUIPAMIENTO PÚBLICO-EDUCATIVO”, pero finalmente se constata que no se necesita en la zona de actuación un ambulatorio, pero sí un juzgado y esa sub-calificación es un problema.

Sería necesario, en ambos casos y por los mismos motivos, liberar completamente estos equipamientos públicos de las ordenanzas circundantes y que quedara claro que la ordenación pormenorizada de estos suelos de Equipamiento Público (sin apellidos) deben tener unas limitaciones mínimas, pero libre al menos en edificabilidad, alturas, retranqueos, ocupación y dotación de aparcamiento, lo cual, además, reduciría considerablemente los supuestos de convalidaciones o actuaciones en interés público posteriores.

Por ello, si se considera, podría incluirse otro artículo o apartado, relativo a la **modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en los siguientes términos (solo se añadiría la parte en negrita,**

el resto del artículo, aun no habiéndolo reproducido entero aquí, no se modificaría):

Uno. Se modifica el artículo 154 del CAPÍTULO III del título IV que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 154. Procedimiento de las licencias urbanísticas.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas se regulará en las ordenanzas municipales.

2. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, de conformidad con la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto deberá ir visado por el colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes, conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.

b) El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes técnico y jurídico, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, además de aquellos informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivos.

c) Cuando además de licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a control ambiental, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si la resolución ambiental fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose en forma unitaria.

d) Cuando el objeto de la licencia urbanística de la actuación se trate de cualquier equipamiento promovido por la Administración de la Comunidad de Madrid, serán autorizables y ajustados a normativa municipal los parámetros de edificabilidad, alturas, retranqueos, ocupación, dotación de aparcamiento y cualquier otra particularidad que queden definidos en los propios proyectos que acompañen a las solicitudes de licencia una vez supervisados por la Administración regional. “

Dos. Se modifica el artículo 36 del CAPÍTULO II del título II que queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 36. 2

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

a) Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez:

- 1.º Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
- 2.º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
- 3.º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.
- b) Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:
 - 1.º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
 - 2.º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social, **pudiendo ser todos ellos equivalentes si existe declaración de utilidad pública por parte de la Administración actuante a efectos de su ordenación pormenorizada y estructurante, independientemente de que en su adscripción al sistema de redes públicas sí se particularizara.**

Carmen Martín García-Matos
Viceconsejera de Justicia y Víctimas

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y
ADMINISTRACIÓN LOCAL