

INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN

En relación con el texto modificado del anteproyecto de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región remitido por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, esta Dirección General de Patrimonio y Contratación observa lo siguiente:

- El artículo 34 referido a las Infraestructuras de energía y telecomunicaciones establece:

“Artículo 34. Infraestructuras de energía y telecomunicaciones.

- 1. Podrán ser legitimados, sin contravenir la ordenación territorial, los usos y construcciones asociados a infraestructuras de distribución, transporte y almacenamiento de energía y telecomunicaciones. En todo caso, dichas actuaciones deberán contar con el pronunciamiento que resulte exigible conforme a la legislación sectorial y ambiental aplicable.*
- 2. Cuando los centros de procesamiento de datos, entendidos como infraestructuras de telecomunicaciones, se proyecten en suelo rural, deberán obtener licencia municipal, tramitada conforme al procedimiento previsto para los usos excepcionales.*
- 3. En los supuestos contemplados en el apartado primero de este artículo, será necesario contar con informe urbanístico municipal, que deberá versar exclusivamente sobre la coordinación de la implantación de la infraestructura. Este informe deberá emitirse en el plazo de un mes desde su solicitud, entendiéndose favorable en caso de no ser evacuado en dicho plazo.”*

En el caso de que las infraestructuras de energía y telecomunicación afecten a más de un municipio, además del informe municipal de coordinación de implantación de la infraestructura en el municipio, sería necesario el informe de coordinación territorial del órgano responsable de la Comunidad de Madrid.

- El artículo 67.2.a).1º. referido a sistemas generales y estándares urbanísticos cuantitativos establece:

“Artículo 67. Estándares urbanísticos cuantitativos.

...

- 2. El sistema general queda referido al uso y servicio de todo el territorio municipal e incluye, en todo caso, las dotaciones supramunicipales que sean necesarias. El sistema local se refiere al elemento urbano público de proximidad. El conjunto de los sistemas generales y locales garantizará, de forma integrada, la satisfacción a la población, de sus necesidades de residir, trabajar, relacionarse y desplazarse. Dicho conjunto deberá incluir, necesariamente:*

a) el equipamiento público, ya sea suelo vacante o edificación, destinado a la prestación de servicios básicos a la comunidad:

1.º De carácter dotacional: educativo, cultural, sanitario, social, o asistencial, religioso, deportivo, de ocio o recreo, entre otros.

...”

En este apartado, no especifica expresamente entre los sistemas generales de equipamiento público dotacional el de “administración” tal y como se contempla en la actual Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001). Aunque en el apartado del anteproyecto enumera indicando “...entre otros”, se considera conveniente la referencia concreta a si el uso de administración pública, se considera o no entre los sistemas generales o locales.

- El artículo 74.2.c) y f), establece:

“Artículo 74. Funciones del Plan Ejecutivo.

...”

2. Tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

...”

b) Modificar la ordenación urbanística vigente en suelo urbanizado, así como en aquel suelo que, sin haber concluido la urbanización, disponga de todas las determinaciones urbanísticas establecidas y cuente con los instrumentos de planeamientos aprobados que habiliten su desarrollo.

...”

f) Modificar cualquier determinación establecida por los instrumentos de planeamiento vigente.

...”

No se observa en este artículo ni en el conjunto de los Títulos II y III del anteproyecto, que se hayan establecido límites, condicionantes o directrices sobre los supuestos de modificación de instrumentos de ordenación que afecten a las determinaciones de cuantificación y cualificación de sistemas generales y locales de equipamientos públicos, así como de la infraestructura verde urbana previamente establecidos. Se considera conveniente su inclusión.

- En los Títulos II y III del anteproyecto, referidos a los Instrumentos de Ordenación Territorial y a los Planes Estratégicos Municipales respectivamente, no se observa regulación específica para los supuestos de incremento de edificabilidad o de densidad en los equipamientos públicos existentes o previstos, para los que no sea necesario la previa tramitación de un Plan de Actuación. En la Ley 9/2001 y en los planes de ordenación municipales actualmente se establecen. Es conveniente su regulación.

- En los artículos 81 y 82 referidos a la formación y elaboración de los Planes Ejecutivos y al órgano competente para su aprobación, no se observa un trámite específico para el supuesto en el que el plan ejecutivo sea promovido por una administración pública. Se considera conveniente plantear una tramitación específica.
- El artículo 156.2.a) en relación con el procedimiento de la reparcelación establece:

“Artículo 156. Procedimiento.

...

2. Además de lo establecido en la legislación estatal, la aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes de los terrenos que deban ser objeto de cesión para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio público de suelo, en su caso.”

El apartado solo hace mención a las transferencias a la Administración actuante de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo. Se propone revisar el contenido del apartado haciendo mención a las transmisiones a la Comunidad de Madrid, aunque ésta no sea la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes de los terrenos que deban ser objeto de cesión para su afectación a los usos previstos en el planeamiento sea su destino o no su incorporación al patrimonio público de suelo. Se propone revisar el texto.

- El artículo 199, en sus apartados 2, 5 y 6 establece:

“Artículo 199. Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras administraciones públicas.

...

2. La Administración o la entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública deberá remitir al ayuntamiento el proyecto básico, la documentación acreditativa de su aprobación o, en su caso, la correspondiente documentación justificativa; indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles.

...

5. El Gobierno de la Comunidad de Madrid, sobre la base de los motivos de urgencia o excepcional interés general que exige la realización del proyecto, resolverá sobre su ejecución precisando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de acordar, si así lo considera, la iniciación de las

obras. La elaboración del proyecto de modificación de planeamiento deberá ser asumida por la Administración o entidad de la cual dependa el proyecto de obra o instalación pública.

6. Por último, la recepción de las obras, formalizadas en un acta de recepción, por la Administración o entidad titular del proyecto sustituirá, a todos los efectos, al título habilitante de naturaleza urbanística que requiera la primera utilización o puesta en funcionamiento del uso o actividad a que vayan destinadas las obras, edificaciones o construcciones llevadas a cabo.

El artículo 199, comprende tanto actos vinculados a la ejecución de obras como actos no vinculados a las mismas, sin embargo, los apartados 2, 5 y 6 del artículo se refieren a tramitaciones propias de actos que conllevan la ejecución de obras. Se propone revisar la redacción de los apartados para que se establezca el procedimiento o actuación que sustituya al título habilitante de naturaleza urbanística cuando el acto no sujeto a título habilitante no conlleva la realización de obras.

Por otra parte, en el apartado 2 se hace mención a la aprobación de proyecto de obra y a su documentación acreditativa. Es habitual que en municipios ante los que se solicitado la aplicación del procedimiento del artículo 163 de la Ley 9/2001 (que equivaldría al 199 del anteproyecto), los ayuntamientos soliciten la aprobación del proyecto en los términos del artículo 231 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, relacionado con el expediente de licitación de obras de determinadas características e importes económicos. Las obras para las que la Administración puede requerir la tramitación del procedimiento del artículo 199, no deberían vincularse a la aprobación de proyecto que se realiza en el marco de un expediente de contratación. Se propone la revisión de la redacción del apartado estableciendo el procedimiento concreto que requiere la aprobación de proyecto o la actividad urbanística de que se trate para el procedimiento específico del artículo 199, sin que pueda entenderse que la aprobación a que se refiere es la de la Ley 9/2017.

- El artículo 221 establece:

“...

Artículo 221. Disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes de la Comunidad de Madrid y de los municipios clasificados como suelo urbanizado y rural pueden ser:

a) Enajenados mediante subasta o concurso en virtud de los procedimientos previstos en la legislación patrimonial, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las normas correspondientes de la ley reguladora de los contratos de las Administraciones Públicas.

Será preceptivo concurso con pluralidad de criterios cuando se destinen a viviendas protegidas. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización en su caso.

El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser el único criterio determinante de la adjudicación, ni este podrá ser inferior al valor que corresponda al bien conforme a la legislación general aplicable.

b) Cedidos, por precio fijado en convenio interadministrativo suscrito al efecto, a cualquier Administración pública o entidades de ella dependientes o a ella adscritas para el fomento de viviendas sujeta a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental.

c) Adjudicados, por el precio fijado al efecto, o, en su caso, cedidos gratuitamente, en uno y otro caso por concurso, a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro para la construcción de viviendas

sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de fines de interés social.

d) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquier Administración Pública o entidad de ella dependiente o adscrita, para la ejecución de dotaciones públicas o promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.

e) Permutados por terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

2. Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a) del número anterior, o los concursos previstos en la letra c) queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

3. Igualmente procederá la enajenación directa de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo en los siguientes supuestos:

a) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los apartados precedentes.

b) Cuando se trate de solares que, por su forma o pequeña extensión, resulten inedificables y la venta se realice a un propietario colindante.

c) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.

d) Cuando la venta se efectúe a favor del titular de un derecho de adquisición preferente reconocido por disposición legal.

e) Cuando, por razones excepcionales debidamente justificadas, se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.

4. En defecto de lo previsto en esta Ley, resultará de aplicación a los actos y al procedimiento de disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, lo establecido en la legislación patrimonial de la Administración titular del mismo.

El apartado 1 del artículo afecta a los bienes de los patrimonios públicos de suelo y a los restantes bienes inmuebles de la Comunidad de Madrid.

Al referirse a “los restantes bienes de la Comunidad de Madrid” el contenido del artículo entra en colisión con la Ley 3/2001 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y en concreto a lo dispuesto en relación con los bienes demaniales. Aunque similar redacción se recoge en la actual Ley 9/2001 del Suelo, se considera que la Ley Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región debería revisar el texto e introducir la salvedad de aplicación en todo lo que no sea contrario a la normativa patrimonial autonómica.

- El artículo 222 establece:

“Artículo 222. Derecho de superficie.

- 1. La Administración de la Comunidad de Madrid y los municipios podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística o fines de los patrimonios públicos de suelo, cuyo derecho corresponderá al superficiario.*
- 2. En cuanto a su régimen jurídico y constitución, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.*
- 3. La concesión del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.”*

El artículo se refiere a los derechos de superficie de los bienes inmobiliarios propiedad de la Comunidad de Madrid. Su apartado 2, indica que su régimen jurídico de los derechos de superficie sobre estos bienes y su constitución es el dispuesto en la legislación estatal. Se considera necesario revisar el texto del artículo haciendo referencia a la legislación patrimonial de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a fecha de firma
LA DIRECTORA GENERAL DE
PATRIMONIO Y CONTRATACIÓN
(P.S. orden de 16 de febrero de 2026)
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO