

En relación con el ***Anteproyecto de Ley de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública***, circulado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid, se acompañan las observaciones formuladas por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular y la Dirección General de Urbanismo.

Asimismo, por parte de esta Secretaría General Técnica, se considera oportuno formular las siguientes observaciones:

Dentro del Plan de Choque para la Vivienda 26-27, se encuentran algunas medidas que, para su efectiva aplicación, requieren de pequeñas modificaciones normativas para continuar ofertando más suelo o permitiendo que se puedan agilizar los instrumentos urbanísticos para su efectiva materialización.

Primera. – El Plan Territorial, creado por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio, se ha configurado como una extraordinaria medida para poder dar virtualidad y acomodo jurídico a que la Comunidad de Madrid pueda planificar y desarrollar una política de vivienda autonómica generando el suelo necesario que permita acoger a la población que las estadísticas prevén, y que será la base para el desarrollo a medio plazo de las necesarias bolsas de suelo estratégicas a desarrollar.

De tal manera, que para que el Plan Territorial de Vivienda pueda alcanzar toda la virtualidad, es necesario ampliar los sistemas de gestión a todos los sistemas de gestión urbanística contemplados por la Ley, y no limitarlo solo al sistema de expropiación de tal manera que los propietarios y administraciones puedan colaborar en su desarrollo.

Se ha aclarado el objeto de los Planes territoriales, con la mención expresa a la vivienda, dotándole de naturaleza propia frente al término más genérico de alojamiento ya contemplado. Con esto se eliminan las dudas interpretativas que pudieran surgir en su redacción original.

Igualmente, se han ampliado los sistemas de gestión de las zonas de interés regional, permitiendo los desarrollos en colaboración público-privada o público- pública, dando cabida a los sistemas de compensación, de cooperación o consorcios urbanísticos, sin limitarlo al sistema de expropiación.

Asimismo, la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, ha ampliado el objeto de los Proyectos de Alcance Regional a los efectos de habilitar, a través de los mismos, la implementación de las actuaciones de interés territorial en materia de vivienda que contemplen la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

De igual forma, se pretende la eliminación de las posibles trabas burocráticas, dado que la aprobación del Proyecto de Alcance Regional habilita su ejecución directa, sin la necesidad

de tramitar los correspondientes títulos habilitantes urbanísticos de los relativos a la implementación de los actos de uso de suelo, construcción y edificación previstos en el mismo, independientemente del suelo en que estos se proyecten y del promotor de los mismos.

Se ha ampliado el objeto del Proyecto de Alcance Regional, que comprende todas las fases del proceso urbanizador, desde la planificación del suelo hasta la implantación de usos y ejecución de obras.

Así, en virtud de todo lo anterior, se sugieren las siguientes modificaciones:

«Disposición final X3. Modificación de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Uno. Artículo 18 bis. Definición y funciones de los Planes Territoriales.

1. Los Planes Territoriales son los definidos en el apartado 3 del artículo 14 de esta ley.
2. Pueden ser objeto de los Planes Territoriales, entre otros:
 - a) La delimitación, ordenación y protección de los paisajes y espacios naturales y rurales de conformidad con la legislación sectorial vigente, siendo en este caso innecesario realizar Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural;
 - b) La prevención de riesgos naturales o tecnológicos previsibles;
 - c) La protección del patrimonio cultural, arqueológico y arquitectónico regional;
 - d) La ordenación de la movilidad, infraestructuras básicas y redes de energía y comunicaciones de carácter supralocal de conformidad con la legislación sectorial vigente;
 - e) La cohesión y el equilibrio territorial en materia de alojamiento, **vivienda**, dotaciones y equipamientos de carácter supralocal;
 - f) El desarrollo del turismo, la agricultura u otras actividades económicas con repercusión territorial de naturaleza supralocal;
 - g) La definición de la red de infraestructuras regional de corredores ecológicos, espacios verdes y espacios libres de urbanización para conexión y protección de los ecosistemas naturales».

Dos. «Artículo 23. Gestión de las Zonas de Interés Regional.

Las Zonas de Interés Regional se gestionarán **por cualquiera de los sistemas de gestión urbanística previstos en la legislación vigente».**

Tres. Modificación de la letra b) del artículo 33.1, que queda redactada como sigue:

«b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte servicios públicos, dotaciones, equipamientos, **así como aquellas vinculadas a actuaciones de interés territorial en materia de vivienda que contemplen la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública**».

Cuatro. Modificación de la letra a) del artículo 35, que queda redactada como sigue:

«a) Las Administraciones públicas, las entidades de derecho público de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente».

Cinco. Modificación de la letra g) del artículo 36.1, que queda redactada como sigue:

«g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto en relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gastos del presupuesto **correspondiente al primer año en caso de promoción pública y ejecución por expropiación, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, en la disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste**».

Seis. Se añade la letra n) al artículo 36.1 con la siguiente redacción:

«n) **La estructura de la propiedad, el proyecto de gestión que habilite la reparcelación del suelo, el proyecto de urbanización y en su caso el proyecto de edificación necesario**».

Siete. Modificación del apartado 5 del artículo 38, que queda redactado como sigue:

«5. En el caso de actuaciones de iniciativa privada, la aprobación del Proyecto de Alcance Regional legitimará inmediatamente su ejecución, **sin necesidad de título habilitante urbanístico**, de conformidad con lo señalado en el apartado 3 de este artículo».

Tercera. - El suministro eléctrico constituye un servicio esencial de interés económico general, cuya planificación debe atender a criterios de eficiencia, seguridad y sostenibilidad. Dicha planificación se realiza por el Estado cada seis años mediante el correspondiente plan atendiendo a la demanda real existente en cada momento.

Los tiempos de planificación y ejecución de las infraestructuras eléctricas no siempre se encuentran acompasados con los de los desarrollos urbanísticos. Mientras que estos últimos, desde la redacción y tramitación del instrumento de planeamiento hasta la aprobación de los proyectos de urbanización, suelen prolongarse durante varios años, la planificación de la red eléctrica —tanto de transporte como de distribución— se articula en horizontes temporales distintos, lo que genera desajustes que dificultan la adecuada coordinación entre ambas planificaciones.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid exige, a día de hoy, como requisito para la aprobación de los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación pormenorizada, los planes sectoriales y los planes parciales, la acreditación de la suficiencia de suministro eléctrico para el desarrollo. Dicha certificación supone una reserva de suministro que, sin embargo, no se va a materializar en el periodo temporal previsto en la planificación

estatal en la medida en que necesita del posterior proyecto de urbanización para su materialización.

Trasladar la verificación técnica a un momento posterior a la aprobación del planeamiento urbanístico permite evaluar con mayor precisión si las demandas energéticas previstas son compatibles con la capacidad de las infraestructuras existentes o proyectadas, evitando así inversiones innecesarias o ineficientes.

Además, al situarse esta verificación en una fase más próxima a la ejecución real de los desarrollos, se mejora la certidumbre temporal del análisis técnico y administrativo, lo que permite una evaluación más ajustada a la realidad del momento. Esta precisión evita comprometer recursos energéticos para desarrollos que no se ejecutan o sufren retrasos significativos, contribuyendo a una planificación más racional del sistema eléctrico y a una gestión más eficiente de los recursos públicos y privados.

A estos efectos, se propone la modificación de los **artículos 45 y 48 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid**, en el siguiente sentido:

Uno. Se añade un párrafo al final de la letra b) del artículo 45.4 con la siguiente redacción:

«Las citadas certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar el abastecimiento de la demanda eléctrica podrán condicionarse a la planificación que se encuentre en vigor con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. No impedirá la aprobación del instrumento de planeamiento la existencia de una certificación negativa sobre la suficiencia de las citadas redes, condicionada o no, si bien deberá quedar acreditada dicha suficiencia en un momento posterior y, en todo caso, con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización».

Dos. Se añade un párrafo al final de la letra b), del artículo 48.2, con la siguiente redacción:

«La verificación técnica, el informe preceptivo y la autorización del órgano competente en relación con la capacidad, los límites y los compromisos del suministro eléctrico podrán condicionarse a la planificación que se encuentre en vigor con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. No impedirá la aprobación del instrumento de planeamiento la existencia de una certificación negativa sobre la suficiencia de las citadas redes, condicionada o no, si bien deberá quedar acreditada dicha suficiencia en un momento posterior y, en todo caso con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización».

Cuarta. - El artículo 149.2.d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que los promotores de los proyectos de actuación especial deberán satisfacer un canon como compensación al municipio por el uso excepcional del suelo no urbanizable sectorizado.

El canon por uso especial del suelo compensa al municipio por los efectos generados en infraestructuras y servicios, reconoce el beneficio extra para el promotor y promueve la equidad territorial al revertir parte de los beneficios privados en la comunidad.

Dicho canon se calcula como un porcentaje del presupuesto total de ejecución de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones que se van a realizar.

No obstante, el tipo mínimo del mismo puede resultar elevado, teniendo en cuenta que hay determinadas infraestructuras que ocupan poco espacio, pero precisan de una inversión muy alta.

Sobre terrenos urbanizables no sectorizados, se plantea el desarrollo de proyectos que pueden requerir una gran inversión en infraestructuras y equipamientos. En estos casos, al aplicar el canon incluso en su valor mínimo, da como resultado un importe a pagar desproporcionado y que probablemente no guarde relación con el valor real del terreno.

Por ello, se propone reducir el tipo mínimo del canon y permitir, como ocurre con otros impuestos municipales, que cada ayuntamiento regule el tipo a aplicar a través de sus ordenanzas específicas.

A tal fin se sugiere la **modificación del artículo 149 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en el siguiente sentido:**

Se modifica la letra d) del apartado 2, del artículo 149, que queda redactada de la siguiente manera:

«d) La asunción del levantamiento de las cargas y del cumplimiento de los restantes compromisos previstos por la legislación o la ordenación urbanísticas o, en su caso, asumidos voluntariamente y, en todo caso, de los de restauración de los terrenos al término de la vigencia del uso o los usos y conforme al plan definido a tal fin, así como del pago del canon pertinente, cuya fijación y percepción corresponde al Municipio.

El canon tendrá una cuantía mínima del 1 por 100 y una máxima del 10 por 100 del presupuesto total de ejecución de las obras, construcciones, edificaciones e instalaciones a realizar, y podrá satisfacerse mediante cesión de terrenos de valor equivalente con destino al patrimonio municipal de suelo».

Quinta. – Se propone la inclusión de una disposición transitoria con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria. *Instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación.*

En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, estando en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiera obtenido informe desfavorable o condicionado en relación con el suministro eléctrico, les será de aplicación lo dispuesto en la nueva redacción dada por esta Ley a los artículos 45 y 48 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de la Comunidad de Madrid, cualquiera que sea el estado en el que se encuentren».

Sexta. - Actualmente la legislación sectorial duplica en muchas ocasiones la emisión de informes, y fundamentalmente en las fases de planeamiento y evaluación ambiental, para lo que se va a coordinar la solicitud centralizada de los mismos, para evitar criterios divergentes.

Pero hay normativas en materia de Carreteras, Vías Pecuarias u Ordenación del Turismo, que obligan a realizar este trámite de manera que, no solo duplicada, sino incluso antes del inicio de la tramitación de los expedientes urbanísticos lo que retrasa hasta 6 meses el inicio de los mismos.

La identificación de barreras administrativas para la tramitación de planes urbanísticos ha sido fundamental para iniciar medidas tendentes a su eliminación, así como para identificar propuestas de mejora. Estas propuestas, relativas a los plazos y al sentido del silencio, se estudiarán, para determinar su viabilidad, en coordinación con las distintas consejerías del Ejecutivo regional, para proceder a la modificación o supresión de regulaciones que no responden a la realidad actual, en el anteproyecto de nueva ley del suelo.

A corto plazo, y para evitar la actual hiperregulación, sí se ha considerado procedente armonizar el momento de emisión de estos informes, para simplificar y reducir cargas administrativas y plazos de espera no simultáneos.

A tal fin, se introducen las modificaciones legislativas que permitan implantar esta primera medida hacia la simplificación, racionalización y consistencia en la emisión de informes sectoriales a los instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio.

Al tratarse de preceptos recogidos en diversas leyes, se precisa modificación por una norma con rango jurídico-formal de ley. Así, se modifican la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid.

Además, se introduce la necesidad de que las unidades administrativas competentes para emitir informes sectoriales a la tramitación de planes urbanísticos y de ordenación del territorio se utilicen en la mayor medida posible las técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas para agilizar los procedimientos y para permitir un adecuado seguimiento de las actuaciones, incluyendo la posibilidad de comunicarse solo mediante medios electrónicos y respetando en todo caso las limitaciones, garantías y requisitos señalados en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Por todo ello, se propone insertar las siguientes disposiciones:

«Disposición final X. *Modificación de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid*».

La Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, queda modificada en el siguiente sentido:

Se modifica el apartado 2 del artículo 22 que queda redactado como sigue:

«2. Con posterioridad a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación territorial, estos habrán de someterse a informe de la dirección general de Carreteras. Dicho informe, **que solicitará una sola vez** y será vinculante en lo referido a posibles afecciones en esta materia, se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de

tres meses desde la recepción de la documentación completa. En caso de ser desfavorable, el informe expresará motivadamente las cuestiones respecto de las cuales dicho carácter desfavorable resulta vinculante».

DE ADICIÓN DE DISPOSICIÓN FINAL X1:

«Disposición final X1. *Modificación de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid*».

La Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, queda modificada en el siguiente sentido:

Se modifica el artículo 25 que queda redactado como sigue:

«Los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico contemplarán como suelo no urbanizable protegido las vías pecuarias. Con posterioridad a la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación territorial, estos habrán de someterse a informe de la dirección general de Vías Pecuarias. Dicho informe, que será precedido **de la consulta previa a los organismos y entidades que se especifican en el artículo 13.2 de la presente Ley**, será vinculante en lo referido a posibles afecciones en esta materia, se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación completa. En caso de ser desfavorable, el informe expresará motivadamente las cuestiones respecto de las cuales dicho carácter desfavorable resulta vinculante».

DE ADICIÓN DE DISPOSICIÓN FINAL X2:

«Disposición final X2. *Modificación de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid*».

La Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid, queda modificada en el siguiente sentido:

Se modifica la letra a) del artículo 6, que queda redactada como sigue:

«a. La planificación de la actividad turística. A tal fin, la Dirección General de Turismo será consultada tras la aprobación inicial de instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico, en el ámbito de sus competencias».

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

«Disposición transitoria X. *Instrumentos en curso de aprobación*.

El contenido de las Disposiciones X, X1, X2 y X3 no será de aplicación a los procedimientos que, en el momento de su entrada en vigor, cuenten con aprobación inicial».

DE ADICIÓN DE DISPOSICIÓN ADICIONAL/FINAL.

«*Gestión telemática en la coordinación interadministrativa.* A los efectos de posibilitar la interoperabilidad de las administraciones públicas afectadas, se establecerá la necesaria herramienta informática de gestión telemática y colaborativa, en los términos de la legislación en materia de procedimiento administrativo común».

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a fecha de firma

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS