

Dirección General de Urbanismo

Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad

C/ Alcalá, 16

28014 Madrid

Alegaciones al Anteproyecto de Ley por el que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística

D. Angel Juberias Torrubia Secretario de Medio Ambiente y Movilidad de CCOO Madrid, con domicilio a efectos de notificación en la calle Lope de Vega 38 5ª Planta, de Madrid con código postal 28014, en relación al Anteproyecto de Ley por el que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, cuyo periodo de alegaciones y aportaciones se ha publicado el pasado 18 de mayo, en el portal de transparencia de la Comunidad de Madrid, EXPONE:

Primero. - En la Exposición de Motivos se indica “Ante una coyuntura económica problemática, la administración autonómica madrileña ha de poner especial énfasis en aquellas reformas que mejoren la eficiencia y la competitividad del tejido productivo, contrarrestando con ello los envites de un ciclo económico adverso. En este sentido, cabe destacar que la actual regulación de la técnica de autorización previa, contemplada en la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, provoca unos plazos de espera para la realización de actuaciones urbanísticas muy dilatados.” En esencia lo que se transmite es que, dada la situación económica, se hace preciso recurrir a una desregulación en el control de obras y actividades, dado que los plazos para la consecución de las licencias urbanísticas son muy dilatados. Sin embargo, en la CAM ya hay algunos ayuntamientos que han puesto en marcha normativas tendentes a reducir estos plazos. En concreto el Ayuntamiento de Madrid puso en marcha el esquema de Entidades de Control Urbanístico (ECU) en 2010, mediante las que se consiguieron unos muy importantes reducciones en estos plazos, demostrando que el paradigma desregulación – mejora de eficacia no es cierta, ya que existen experiencias en sentido contrario que lo demuestran. Aunque el papel de estas ECU se ha ido reduciendo en los últimos años, sí podría ser un ejemplo ampliable a todos los municipios de la CAM, a fin de evitar este tipo de desregularizaciones. El 13 de mayo de 2020, Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acordó declarar la tramitación urgente del Anteproyecto de Ley citado. El mismo día, el Director General de Urbanismo acuerda el impulso y la continuación de la tramitación del Anteproyecto de Ley. Estas decisiones no están suficientemente motivadas, teniendo en cuenta, que lo que se plantea es aprobar la modificación de la Ley del Suelo hurtando a los grupos parlamentarios y a la ciudadanía el necesario debate y la posibilidad real de enmendar un texto legal muy deficiente. Por tanto, esta decisión produce una vulneración del derecho de participación de la ciudadanía en la regulación de actuaciones urbanísticas que pueden tener un fuerte impacto en la calidad de vida, el patrimonio y el medio ambiente de nuestras ciudades, pueblos y territorios. Asimismo, la argumentación fundamental de la esta modificación legal se basa en la presunta simplificación administrativa, pero estas modificaciones complejizan los tramites, crean nuevas normas desconocidas y en todo caso generan inseguridades y desconocimientos, cuando no falta de garantías. Para las personas que viven en estos ámbitos de actividad no se crea una seguridad jurídica, sino lo contrario.

Segundo. - Que el Anteproyecto de Ley plantea sustituir la exigencia actual de licencia municipal por el trámite de declaración responsable para una parte importante de actuaciones urbanísticas, obras o cambios de usos. La razón esgrimida para ello es la de agilizar y reducir plazos en la tramitación de autorizaciones para dichos actos. Sin embargo, no se ha considerado la necesidad de reforzar las generalmente infradotadas plantillas de técnicos funcionarios municipales, así como la mejora de medios y recursos. La dilatación de los plazos de concesión de licencia no se

resolverá con la declaración responsable si se sigue sin aumentar el número de personal técnico y un correcto equipamiento, para la comprobación y resolución de los expedientes urbanísticos.

Tercero. - Que, la recuperación de la actividad económica de la Comunidad de Madrid necesita de una reflexión colectiva, que tenga en cuenta los retos y compromisos de nuestro país en el contexto internacional, y particularmente el europeo, sobre todo en relación al cambio climático (Convención Marco de Naciones Unidas, Pacto Verde Europeo). Dicha recuperación no puede, por lo tanto, basarse nuevamente, sin un previo y amplio debate social, sobre la actividad urbanística e inmobiliaria. El Anteproyecto de modificación de la Ley del Suelo, sólo favorecerá a los grandes tenedores de suelo y/o vivienda y, en concreto, a la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA). Ha sido esta asociación la que ha solicitado expresamente la modificación de la Ley del Suelo que se pretende aprobar. Esa petición ha sido asumida por el Ayuntamiento de Madrid y elevada al Gobierno regional, el cual, al margen del procedimiento ordinario de tramitación legislativa, ha decidido declarar un trámite de urgencia, esgrimiendo un interés general que no es tal.

Cuarto. - Que el Anteproyecto de modificación de la Ley del Suelo, redactado ad hoc para el sector inmobiliario no tiene en cuenta el impacto que estos cambios tendrá sobre los municipios medianos y pequeños de la región. Estos municipios con menos medios humanos y económicos serán incapaces de hacer frente a la ingente labor de inspección que requieren las declaraciones responsables. De esta forma se favorecerá la indisciplina urbanística, pues a dichos municipios les será casi imposible vigilar, una vez iniciada una construcción, demolición o cambio de uso, comprobando que se ajuste a lo autorizado.

Quinto. - Que de las actuaciones que actualmente deben someterse a concesión de licencia, según el artículo 151 de la Ley 9/2001 vigente, algunas quedan, de acuerdo al Anteproyecto de Ley, exentas de cualquier tipo de autorización – es decir, ni licencia ni declaración responsable - a pesar del impacto que pueden tener en el suelo no urbanizable de protección actuaciones como apertura de caminos, acumulación de vertidos, extracción de terrenos, etc.

Sexto. - En suma, la relajación de los requisitos y los controles de los actos de edificación, alteración de terrenos, cambios de uso, etc., sumada a la actual escasez de personal técnico municipal, representa un incremento de los riesgos de deterioro de nuestro hábitat y de los recursos naturales, con efectos potenciales en muchos casos irreversibles, provocados por actuaciones inadecuadas carentes de la obligada autorización y supervisión públicas.

Séptimo. - Comentario: El texto de la alegación señala que quedan fuera del régimen de licencia urbanística los actos y actividades enumeradas en los epígrafes a) hasta s), que son los que figuraban en el punto 1 del art. 151 de la normativa vigente. En nuestra opinión esto es discutible, ya que en el punto cinco del Anteproyecto, en el que se incluye la nueva redacción del art. 155, se relacionan de forma pormenorizada todas aquellos actos y actividades que con este cambio pasarían de estar sujetos a licencia a estar sometidos al régimen de Declaración Responsable (DR).

La argumentación de la alegación en cuanto a lo que esto significa con respecto al afán desregulador es correcta en aquellas actividades que figuran tanto en la normativa actual como en el Anteproyecto.

No obstante, lo anterior, existe un problema adicional para aquellas actividades que figuran en la normativa vigente, pero no pormenorizadas en el anteproyecto. Dichas actividades son:

- i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción, edificación e intervención consistente en ampliación, mejora, reforma, modificación o rehabilitación de las instalaciones existentes, en los aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, salvo lo dispuesto por la legislación estatal”.

Todas estas actividades son susceptibles de estar inmersas, en función de la amplitud e intensidad de los proyectos, en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental

Simplificada, acorde a lo dispuesto en el Anexo II de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental. En el punto cuatro del Anteproyecto “Procedimiento de las licencias urbanísticas”, en el que se incluye la nueva redacción del art. 154 de la Ley, se indica que sólo aquellas actividades que precisen licencia urbanística y precisen control ambiental, será objeto de una resolución única.

Nada se señala sobre el procedimiento al que deberían someterse actos y actividades sujetos a DR y que podrían estar sujetos a alguna figura preventiva, desde el punto de vista ambiental.

En resumen, estas actividades quedan en un limbo legal peligroso que habría que aclarar, ya que todas ellas tienen, en mayor o menor grado, un importante impacto potencial, al menos desde el punto de vista ambiental.

Por otro lado, existen una serie de actividades que según el punto cinco del anteproyecto ahora sólo precisarían DR y que están sujetas a control según la normativa ambiental vigente en la CAM y en determinados municipios de nuestra comunidad, como por ejemplo el de Madrid. En concreto estas actividades son:

q) (...) la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.

Esta actividad cabe asimilarla a la de Instalaciones base de telecomunicación que operen con radiofrecuencias, que figura en el Anexo V de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la CAM. En base a ello, esta actividad está sometida al proceso reglado denominado Evaluación Ambiental de Actividades que deben llevar a cabo los ayuntamientos. Nada se indica en este anteproyecto sobre la forma de proceder ante estas situaciones, lo que de nuevo implica su inclusión en el citado limbo legal, con todos

los riesgos que ello ocasiona.

g) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico. Hay que señalar que en el municipio de Madrid tiene un ordenamiento específico en la Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica y Térmica, aprobada el 25/2/2011, que especifica en su artículo 42 una serie de requisitos para este tipo de actividades que aparentemente quedarían fuera del concepto de DR.

Situación similar se da en la actividad:

h) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública, regulada en el municipio de Madrid por la Ordenanza de Publicidad Exterior, de 30/1/2009, que impone una serie de requisitos a estos actos que ahora quedarían potencialmente desregulados, con una habilitación tipo DR.

Octavo. - En el punto cuatro del anteproyecto, en el que se incluye la redacción que tendría el art. 154 de la Ley se indica textualmente:

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.

Este párrafo parece dar a entender que sólo las obras de edificación que precisen proyecto estarían sujetas a Licencia Urbanística. Este punto debe ser aclarado ya que:

La normativa de ordenación de la edificación vigente en nuestro país es la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación”, (LOE), cuya última actualización es de 2015.

La LOE, en el punto 2 de su artículo 2. Ámbito de aplicación, establece lo siguiente:

“2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental (fachada o cubierta) o histórico-artístico (estructural o integral), regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección. “

Es decir, estos serían los casos en los que las obras de edificación precisan proyecto técnico.

No obstante, existen otros actos y actividades que aun no precisando proyecto técnico como indica la LOE, sí están sujetos a Licencia Urbanística según el anteproyecto. En concreto en el punto dos del anteproyecto se citan además de las edificaciones:

a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización o edificación autorizado.

c) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.

d) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.

e) Las obras y los usos provisionales que se regulan en esta Ley.”

Es decir, existen actos actividades y actividades que precisan Licencia, pero no proyecto técnico. Esta circunstancia debería ser aclarada en el texto del anteproyecto.

Noveno. – En toda la redacción del proyecto de ley se anulan, aligeran o cambian tramites de controles previos con la justificación de su simplificación, pero en ninguno de ellos se ha valorado el riesgo para los trabajadores, ciudadanos y usuarios o habitantes, que puede suponer una instalación u obra sin los controles de prevención necesarios, o la intervención previa asegurada de una determinada titulación, habilitación u homologación, en actividades que suponen riesgo para la salud y la integridad no valen reclamaciones a posteriori y el principio de precaución previa evita muertes y accidentes, que esta presunta “aligeración” de tramites puede provocar.

Por todo lo expuesto, SOLICITA

Que se retire el Anteproyecto de Ley por el que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística.

Que se inicie un proceso de debate abierto sobre el urbanismo que necesita la región y la ciudadana.

Fecha 1 de junio de 2020.