

A LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD  
C/ Alcalá, 16  
28014 Madrid

**D. Juan Carlos García Muñoz Secretario de Políticas Sectoriales y Desarrollo Territorial de CCOO Madrid, con domicilio a efectos de notificación en la calle Lope de Vega 38 5ª Planta, de Madrid con código postal 28014, formula las siguientes 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, cuyo periodo de alegaciones y aportaciones se ha publicado el pasado 23 de junio en el portal de transparencia de la Comunidad de Madrid. En periodo de información pública, y dentro del plazo establecido,**

### **EXPONE:**

**Primero.** -El 13 de mayo de 2020, Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acordó declarar la tramitación urgente del Anteproyecto de Ley citado. 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 todo lo contrario.

**Segundo.** -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.

**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, etc.). 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, 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 9/2001 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 infra dotadas plantillas de técnicos funcionarios municipales, así como la mejora de medios y recursos para realizar su trabajo. La dilatación de los plazos de concesión de licencia no se resolverá, con la declaración responsable si se mantienen mermadas las plantillas (el personal técnico) y equipamiento deficientes, necesarios para la comprobación y resolución de los expedientes urbanísticos. El control y seguimiento necesario de las declaraciones responsables va a requerir del incremento de recursos a no ser que se pretenda abandonar al libre albedrío el desarrollo urbanístico, sin ningún tipo de control administrativo del mismo.

**Quinto.-** 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 se transmite 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, dentro de la CAM 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, con ellas no se consiguieron reducciones considerables en estos plazos, demostrando que el paradigma desregulación – mejora de eficacia no es cierto, existen como alegamos experiencias que los desmienten hasta el punto de ir reduciendo el papel de estas ECU en los últimos años.

**Sexto.-** Que la ausencia de licencias urbanísticas va a afectara al conjunto de la ciudadanía. Los consumidores perderán garantías, una vivienda podrá ser ocupar sin tener la garantía del cumplimiento de las normas, y sin un responsables claro que pueda hacer frente a los defectos o los problemas que puedan surgir a posteriori en la vivienda. Se podrán implantar usos ilegales, molestos o ruidosos en parcelas y locales sin que nadie compruebe previamente su legalidad. Aumento de negocios e instalaciones que no cumplan normativas, perturbando al vecindario y al

medio ambiente. La falta de licencias permitirá que no se comprueben previamente que una obra tenga adoptado las medidas legales de seguridad y salud en el trabajo. No se garantiza la identificación del responsable de prevención de riesgos laborales en las obras. Permite realizar demoliciones y trabajos confinados sin control previo, siendo este tipo de obras las que tienen un mayor riesgo de ejecución. Todo esto afectará a las condiciones laborales. La recuperación económica a la que se alude estará sustentada sobre la precariedad laboral.

**Séptima.-** Existe una amenaza clara al medio ambiente, No se garantiza el cumplimiento de la normativa de residuos de construcción y demolición. La extracción de áridos, los vertidos, la apertura de camino, la instalación de tendidos eléctricos o la construcción de obras hidráulicas quedan en una situación legal confusa. Se aumenta el riesgo de construcción en suelo no urbanizable al permitirse parcelaciones rápidas sin control previo. Facilita que un promotor inicie unas obras en un terreno catalogado de zona protegida como una Zona de Protección para las Aves (ZEPA) por ejemplo, solo con una declaración responsable, cualquier desastre no tendría remedio. Sexto

## ALEGA

### ALEGACION PRIMERA AL PROYECTO GENERAL

Que el Anteproyecto de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de Julio 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 recursos 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 la legalidad, una vez iniciada una construcción, demolición o cambio de uso, comprobando que se ajuste a lo autorizado.

Esta decisión solo genera un grave problema e impacto en los municipios madrileños, especialmente en los medianos y pequeños, que no cuentan con los recursos técnicos municipales, ni económicos para enfrentar la situación planteada. Esto imposibilita de hecho la preceptiva vigilancia administrativa en cuanto al cumplimiento de las obligaciones municipales en temas de urbanismo y por tanto la obligada supervisión pública de las actuaciones urbanísticas de los particulares.

Todos ellos son motivos suficientemente graves para solicitar la retirada del anteproyecto y buscar otros procedimientos que permitan mayor agilidad administrativa sin afectar a las facultades de la Administración local de nuestra Comunidad, garanticen el derecho de participación ciudadana, posibiliten el necesario debate en la Asamblea de Madrid de los diversos grupos parlamentarios, cuenten con la necesaria transparencia pública en las decisiones de la

Administración y escuchen las consideraciones de los diversos organismos profesionales del sector.

**ALEGACION SEGUNDA** ARTÍCULO 151 relativo a *“Medios de intervención administrativa de naturaleza urbanística”*

Que algunas de las actuaciones que actualmente deben someterse a concesión de licencia, según el artículo 151 de la Ley 9/2001 vigente, quedan, de acuerdo al Anteproyecto de Ley, exentas de cualquier tipo de autorización – es decir, ni licencia urbanística 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.

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.

El anteproyecto de modificación de la ley 9/2001 del suelo no aparece en el articulado claramente especificados los actos que requieren licencia urbanística. 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. La nueva redacción del art. 155, se relacionan aquellos actos y actividades que con este cambio pasarían de estar sujetos a licencia a estar sometidos al régimen de Declaración Responsable Urbanística, quedando algunos actos urbanísticos sin identificar

**ALEGACION TERCERA** ARTÍCULO 154 relativo a *“Procedimiento de las licencias urbanísticas”*

Existe un problema adicional para aquellas actividades que figuran en la normativa vigente, pero no pormenorizadas en el anteproyecto. Dichas actividades son:

*“Del Artículo 151 1.*

*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. 152 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 declaración responsable urbanística 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 declaración responsable urbanística 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:

*“Del Artículo 151 1.*

*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

*“Artículo 155 del anteproyecto*

*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 declaración responsable urbanística.

Situación similar se da en la actividad:

(Mismo artículo)

*“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 declaración responsable urbanística.*

En el punto seis del anteproyecto, en el que se incluye la redacción que tendría el art. 154 del anteproyecto de 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 cuatro 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.

- e) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- g) 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.

**ALEGACION CUARTA ARTÍCULO 159 relativo a “Procedimiento de control de las declaraciones responsables urbanísticas”**

En toda la redacción del proyecto de ley se anulan, aligeran o cambian trámites 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 trámites puede provocar.

Por todo lo expuesto,

**SOLICITA**

Sean tenidas en cuenta las presentes alegaciones y se proceda a la retirada del Anteproyecto de Ley de modificación de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid y que se abra un proceso de PARTICIPACION CIUDADANA, escuchando a los representantes de la Asamblea de Madrid, dando audiencia previa a las administraciones locales, organizaciones profesionales, agentes sociales y entidades sociales de forma que se puedan combinar la posible utilidad de agilizar los trámites administrativos con el imprescindible respeto a la participación pública y la autonomía municipal.

Madrid, 1 de julio de 2020