

OBSERVACIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO, CONSUMO Y SERVICIOS AL ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN.

La Viceconsejería de Economía y Empleo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo solicita la realización de observaciones al anteproyecto de ley de impulso y desarrollo equilibrado de la región.

Una vez analizado el texto del anteproyecto remitido, la Dirección General de Comercio, Consumo y Servicios realiza las siguientes **consideraciones**:

El proyecto se **estructura** en una parte expositiva y una dispositiva integrada por doscientos ochenta y cinco artículos distribuidos en nueve títulos, tres disposiciones adicionales, diez disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El **objetivo** del anteproyecto es la regulación del régimen jurídico del suelo, la ordenación del territorio y la actividad urbanística de la Comunidad de la Madrid; y, en concreto, el planeamiento urbanístico; el régimen de apoyo y fortalecimiento de las capacidades municipales en materia urbanística; la ejecución del planeamiento; la intervención en el uso del suelo; la edificación y el mercado inmobiliario y la disciplina urbanística.

Se establece un nuevo régimen jurídico en la materia, y, en consecuencia, se derogan las leyes: Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.

Los objetivos concretos de este anteproyecto son:

- a) Ofrecer un **nuevo marco normativo** que facilite la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico a las necesidades de la región.
- b) Simplificar tanto las categorías de suelo como los instrumentos urbanísticos, tanto en número como en contenido.

De esta forma se establece una **clasificación del suelo** en tres categorías —urbanizado, rural protegido y rural no protegido—, precisando sus condiciones, efectos y el régimen del suelo, suelo y subsuelo, junto con los requisitos para la consideración de solar.

Se establecen como instrumentos urbanísticos principales la **Estrategia Territorial**, que define el modelo territorial y los objetivos estratégicos, y los **Planes Territoriales**, que desarrollan dicha Estrategia en ámbitos subregionales o sectoriales. Estos instrumentos contienen determinaciones con distinto grado de vinculación: normas de aplicación

directa, directrices obligatorias en cuanto a objetivos y recomendaciones de carácter orientativo.

Se establece como novedad que los instrumentos de ordenación urbanística son autónomos entre sí y no existe relación jerárquica entre ellos, sin perjuicio de las determinaciones que, conforme a la Ley, deban coordinarse para garantizar la coherencia del sistema de planeamiento

- c) **Agilizar la tramitación** del planeamiento urbanístico: Se simplifica de manera significativa el catálogo de planes, reduciéndolo a dos instrumentos: el Plan Estratégico Municipal y el Plan Ejecutivo, lo que, unido a las Ordenanzas Urbanísticas Municipales, permitirá a los municipios una gestión adecuada y eficaz de su normativa urbanística.
- d) Se regulan las Zonas de Interés Regional y los Proyectos de Alcance Regional. Las **Zonas de Interés Regional** se definen como áreas previstas en la Estrategia Territorial o en los Planes Territoriales por su idoneidad para servir de soporte a operaciones urbanísticas que sean actuaciones de interés regional, orientadas a la ordenación y gestión estratégica del territorio, al despliegue ordenado del desarrollo económico y social, y a la corrección de desequilibrios intrarregionales en materia de vivienda, infraestructuras y equipamientos.

Por su parte, los **Proyectos de Alcance Regional** son actuaciones territoriales que ordenan y diseñan para su inmediata ejecución, infraestructuras regionales, dotaciones, equipamientos, servicios públicos y actividades económicas de interés estratégico, pudiendo incluir también actuaciones en materia de vivienda que contemplen la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

- e) Garantizar la participación de los vecinos en el diseño de las ciudades y en los proyectos.
- f) Impulsar la **flexibilidad de usos** acabando con la rigidez que impide los cambios de actividad económica.
- g) Estimular el sector urbanístico para lograr cumplir con las demandas.
- h) Simplificar los trámites y la elaboración de los diferentes instrumentos urbanísticos y de ordenación del territorio.
- i) Respecto a los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, se mantiene la estructura basada en **licencias, órdenes de ejecución y declaraciones responsables**, reforzando el control previo y posterior

municipal. Se concretan los actos sometidos a licencia y los sujetos a declaración responsable, así como el régimen, procedimiento y efectos de ambos títulos, incluyendo plazos, caducidad y control posterior.

- j) **Adaptar la normativa urbanística a las particularidades y recursos de los municipios**, con especial consideración a los pequeños municipios.
- k) Promover la **colaboración entre la Comunidad de Madrid y los municipios** en materia urbanística y de ordenación del territorio.

Mediante encomienda de gestión, se faculta a la Comunidad Autónoma, previa solicitud del municipio, para asumir tareas de elaboración y tramitación del planeamiento, elaboración o digitalización de cartografía y, excepcionalmente, en municipios de reducida población, apoyo a la gestión urbanística.

- l) Ampliar la **colaboración público-privada** en los procedimientos de gestión y ejecución.

Se articula mediante la intervención de entidades privadas colaboradoras urbanísticas, acreditadas ante la ENAC, que podrán participar en funciones de comprobación y verificación en los procedimientos de licencias y declaraciones responsables.

- m) Adecuar el **régimen disciplinario y sancionador urbanístico**, favoreciendo y bonificando la restauración de la legalidad.

Una de las innovaciones de mayor relevancia es la atribución de competencia directa a la Comunidad de Madrid para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad y la imposición de sanciones en municipios con población inferior a 1.000 habitantes.

De acuerdo con el texto del anteproyecto remitido, y en lo concerniente al **ámbito competencial** de esta Dirección General, se observa lo siguiente:

1º En lo que respecta a los derechos de los **consumidores y usuarios**, el anteproyecto recoge el derecho a la información urbanística y la participación ciudadana en sus primeros artículos, enumerando los derechos y deberes de los ciudadanos y el derecho a una información urbanística clara. Garantiza el derecho universal de acceso a la información urbanística, define qué comprende esa información, establece límites por protección de datos y permite que las administraciones exijan su presentación digitalizada. Asimismo, reconoce el derecho a la consulta urbanística, incluyendo la obtención de una certificación urbanística oficial, que detalla la situación legal y técnica de un terreno, y que tendrá carácter informativo.

Por otra parte, entre los instrumentos de incidencia en el mercado inmobiliario (Título VII, capítulo V, sección 4ª), se incluye la información y publicidad de los precios del suelo, donde se establece la obligación a profesionales y empresas de informar a la administración cada trimestre sobre los precios medios de las operaciones y las ofertas vigentes, diferenciados por zonas y usos.

Además, se crea el Observatorio de precios inmobiliarios, cuya función es sistematizar y mantener actualizados los datos sobre precios de suelo, que serán públicos y accesibles a todos los ciudadanos.

2º Desde el ámbito competencial de **comercio**, recordemos que la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial, suprimió las licencias urbanísticas para el sector comercial, determinados servicios y actividades que se realicen en oficinas, y las sustituyó por un régimen de declaración responsable.

En concordancia con la regulación establecida en la Ley 2/2012, de 12 de junio, se modificó la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y se estableció, en su artículo 155, que estarán sometidos declaración responsable urbanística *“e) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid”* por lo que el ejercicio de obras e implantación de actividades comerciales no requerirá licencia urbanística.

Asimismo, el artículo 152, relativo a *“Actos sometidos a licencia urbanística”* en su apartado b) incluyó *“Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto”*, pero a continuación estableció una salvedad: *“salvo los recogidos en el artículo 155.e) de esta Ley.”*

En el anteproyecto remitido, se recoge en su artículo 183, entre los actos sometidos a declaración responsable urbanística *“e) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid”*, lo que es conforme con la regulación contenida en la Ley 2/2012, de 12 de junio.

Por su parte, en el artículo 180, en relación con los *“Actos sometidos a licencia urbanística”* se recogen en su apartado b) *“Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto”*, sin que en este caso se establezca la salvedad prevista en el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Por motivos de seguridad jurídica, coherencia normativa y para evitar posibles interpretaciones erróneas, se considera necesario recoger una salvedad similar a la prevista en el citado artículo 152, que podría ser: “salvo los recogidos en el artículo 183.e) de esta Ley”.

Por todo lo cual, se considera que el anteproyecto normativo remitido recoge y protege adecuadamente los derechos de los consumidores y usuarios pero, desde el ámbito competencial de comercio, se considera necesario incorporar el inciso señalado en el artículo 180.b, con el objeto de garantizar la adecuada seguridad jurídica y coherencia normativa.

LA DIRECTORA GENERAL DE COMERCIO, CONSUMO Y SERVICIOS