

INFORME SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN

En relación con el 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 31 referido a las Infraestructuras de energía y telecomunicaciones establece:

“Artículo 31. 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 64.2.a).1º. referido a sistemas generales y estándares urbanísticos cuantitativos establece:

“Artículo 64. 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 70.2.c) y f), establece:

“Artículo 70. 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 Título 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.

- El artículo 74, en sus apartados los apartados 1, 4 y 5 referidos al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos establece:

“Artículo 74. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

...

1. Los Catálogos de bienes y espacios protegidos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los terrenos, los edificios y sus conjuntos, las construcciones y sus conjuntos, los jardines y los restantes espacios ya sujetos a protección en virtud de la legislación reguladora del patrimonio cultural, así como los merecedores de protección en atención a sus valores y por razón urbanística, e incorporará, por remisión, el régimen de protección a que estén sujetos los primeros, y establecerá el aplicable a los segundos para su preservación.

...

4. No se podrán establecer exigencias urbanísticas sobre bienes que no hayan sido objeto de catalogación aprobada por ningún organismo competente en la materia.”

5. La catalogación de bienes y espacios protegidos mediante catálogos aprobados que no estén sujetos al régimen de la legislación en materia de patrimonio cultural, y que supongan un tratamiento singular, deberán establecer las medidas que compensen la reducción del aprovechamiento urbanístico y faciliten la conservación de los mismos de acuerdo con los objetivos de su catalogación.

...”

En los apartados 1 y 5 solo se hace referencia a la legislación reguladora del patrimonio cultural. Se considera necesario que se haga referencia también a la legislación ambiental y paisajística reguladora de espacios naturales protegidos. Por otra parte, el apartado 4 contiene una triple negación que puede dificultar la comprensión del texto. Se propone revisar la redacción sustituyendo la palabra “ningún” por “algún” o término equivalente.

- Los artículos 77 y 78 referidos a la formación y elaboración de los Planes Ejecutivos y al órgano competente para su aprobación no contempla 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 en este sentido por parte por la consejería competente en materia de ordenación del territorio.

- El artículo 107.2.d).1º establece:

“Artículo 107. Proyectos de urbanización de las actuaciones integradas.

...

Si los informes no hubieran sido recibidos en el plazo establecido o resultaran insuficientes para adoptar una decisión, podrá requerirse al órgano jerárquicamente superior del que tuviera que

emitir el informe para que en el plazo de 10 días hábiles a contar desde la recepción del requerimiento ordene al órgano competente la emisión de dicho informe en un plazo de 10 días. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. ...”

En este apartado se hace referencia a las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora en la emisión de informes. Se considera que esta cuestión no debería plantearse en esta Ley. Se regula en su legislación específica.

- El artículo 109.4.c) establece:

“Artículo 109. Consorcios urbanísticos.

...

4. Los consorcios se regirán por lo establecido en la legislación estatal y autonómica y sus propios estatutos, que serán elaborados de común acuerdo por todas las administraciones integradas en ellos y deberán ser aprobados por los órganos competentes de cada una de ellas. En todo caso, se aplicarán a los consorcios las siguientes reglas:

a) Podrán tener patrimonio propio, constituido por todos los bienes que las administraciones integradas aporten y los adquiridos con recursos propios.

b) Tendrán presupuesto propio, en cuyo capítulo de ingresos deberá incluirse el rendimiento de la totalidad de sus recursos propios, que podrá aplicarse a los conceptos que figuren en el capítulo de gastos o, en su caso, se asignarán a los entes consorciados

c) Para la adjudicación de toda clase de contratos y la enajenación de bienes se ajustarán a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público y en la de patrimonio de las administraciones públicas.

...”

El apartado c) debería completarse con la referencia a la legislación patrimonial de la Comunidad de Madrid.

- El artículo 119.3 establece:

“Artículo 119. Elección del sistema de ejecución.

...

3. La elección o modificación del sistema de ejecución, esté o no prevista en el planeamiento, se aprobará o modificará por el municipio, de oficio o a instanciade los particulares interesados, previa información pública por plazo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y con notificación individualizada a los propietarios afectados. Dicho cambio de sistema podrá realizarse en cualquier momento del desarrollo urbanístico.”

La publicación debería referirse al Boletín de la Comunidad de Madrid.

- El artículo 226 establece:

Artículo 226. 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 que regula los referido a los inmuebles y derechos inmobiliarios, sobre todo en lo referente a los bienes inmuebles de la Comunidad de Madrid calificados como 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 227 establece:

“Artículo 227. 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