

ASUNTO: PROPUESTA MODIFICACIÓN ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN

Que en relación con la comunicación de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid referida al ANTEPROYECTO DE LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN, así como la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, tiene a bien formular la siguiente observación:

El artículo 160.1 del Anteproyecto de Ley sobre cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento establece que *“la aprobación del proyecto de reparcelación determinará la cesión al Ayuntamiento, libre y gratuitamente, de terrenos urbanizados con las condiciones necesarias para albergar el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución correspondiente, salvo lo dispuesto respecto de las actuaciones de dotación y regeneración urbana”*.

Las excepciones al porcentaje general de cesión se regulan en los artículos 112 y 144 limitándose el porcentaje de cesión al 5 % del incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento en las actuaciones de dotación, y a idéntico porcentaje del incremento del aprovechamiento urbanístico en el caso de las actuaciones de regeneración urbana.

Se trata de actuaciones en ambos supuestos de actuaciones cuyo desarrollo obedece a intereses de promotores particulares que afectan a suelos urbanizados, no existiendo razón aparente que permita patrimonializar el 95 % de la mayor edificabilidad o aprovechamiento resultante de las actuaciones, en lugar del 90 % establecido con carácter general.



La participación de la Comunidad en los beneficios resulta de la actividad urbanística desplegada por la Administración municipal, no sólo de la iniciativa de los propietarios privados, debiendo aquella garantizar el cumplimiento de los fines de la ordenación urbanística y territorial.

Se detraen medios a disposición de la Administración municipal para el cumplimiento de los fines que el art. 224 del texto del Anteproyecto asigna a los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, dentro de los que se integran los deberes de cesión legalmente establecidos.

Por lo expuesto se propone:

Incrementar los porcentajes de cesión de edificabilidad y aprovechamiento previstos en los artículos 112 y 144 del Anteproyecto para las actuaciones de dotación y regeneración urbana, del 5 % al 10 %, suprimiéndose la parte final del art. 160.1 del mismo "... ~~salvo lo dispuesto respecto de las actuaciones de dotación y regeneración urbana~~".

En Móstoles, 7 de Enero de 2026.

Letrado de Gestión Urbanística

Jaime Durán Luaces

(firmado digitalmente)