
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

Dña. Teresa Arenillas Parra, mayor de edad, con NIF nº 00558057-P , en nombre de la asociación sin ánimo de lucro **Club de Debates Urbanos** con CIF G-80634355 y domicilio social en la calle Joaquín Costa 61 de Madrid, código postal 28002, comparece ante el Ayuntamiento de Madrid y como mejor proceda en derecho:

EXPONE:

1/9

Que 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, presenta las siguientes

ALEGACIONES

1- Consideraciones iniciales.

El 13 de mayo de 2020, el 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, de lo que deduce que lo que en realidad se pretende 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.

2- Tramitación ilegal durante el estado de alarma.

El Real Decreto 463/2020, de 14 de Marzo por el que se declara el estado de alarma, dispone que se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público (D. A. 3ª aptdo 1º).

Esta norma solo admite como excepción la continuación de procedimientos referidos a situaciones “estrechamente vinculadas” a los hechos justificativos del estado de alarma o indispensables para la protección del interés general o el funcionamiento básico de servicios.

Esta reforma de la Ley del Suelo madrileña ni de lejos puede considerarse entre esas excepciones:

- no está relacionada, ni siquiera lejanamente, con los hechos justificativos del estado de alarma,
- no es indispensable para la protección del interés general sino que es muy dañina para el mismo, como luego se verá,
- y tampoco es indispensable para el funcionamiento básico de ningún servicio público, sino que, al contrario, trata de reducir al mínimo -sin duda hubiera querido hacerlo desaparecer pero no ha podido- un importante servicio público: el control del respeto a la legalidad urbanística, un bien de interés general, objeto precisamente -en teoría- de la ley que modifica.

2/9

3- Tramitación en fraude de ley para reducir al mínimo el debate parlamentario y la participación pública de los ciudadanos

No existe urgencia porque las licencias urbanísticas no guardan relación con la epidemia de Covid-19 que padecemos.

No existe urgencia porque no hay ninguna demanda social acuciante al respecto, excepto la de aquellos agentes sociales que traten de saltarse la legalidad urbanística, a los que facilitaría sobremanera su tarea.

No existe necesidad social porque su pretendido objetivo de fomentar la recuperación económica en ningún caso es admisible que se base en facilitar la quiebra del sistema de ordenación de territorio que es el objetivo clave de toda legislación urbanística.

En realidad, solo se entiende la consideración como urgente de esta modificación legal del sistema de concesión de licencias urbanísticas, forzando su tramitación durante el estado de alarma, si se pretende reducir al mínimo los controles democráticos: el debate parlamentario y la participación ciudadana en su elaboración. Es profundamente antidemocrático tramitar esta ley en mitad de una pandemia mundial y confinamiento de la población.

Por tanto, esta iniciativa constituye un fraude de ley evidente que debe retirarse para, en su caso, tramitarse una vez se restablezca la normalidad y levanten las medidas excepcionales, de forma que pueda ejercerse el debido control parlamentario y ciudadano.

4- La recuperación económica no puede justificar la desaparición de controles urbanísticos

3/9

La exposición de motivos de este Anteproyecto de Ley justifica los cambios propuestos en la necesidad de mejorar la eficacia y la competitividad del tejido productivo, al entender que la tardanza en la concesión de licencias eleva sin necesidad los costes de todo tipo de la actividad económica y ahuyenta la inversión, que puede irse a parar a países con normativas más "favorecedoras".

Por tanto deduce que hay que quitar trabas, las que sean, para que la actividad económica funcione, y en consecuencia pretende reducir las autorizaciones administrativas previas al mínimo posible.

Es sorprendente, por simplista, el discurso pretendidamente económico anterior. No son los costes derivados de los trámites administrativos los principales obstáculos de la competitividad ni de la recuperación económica, y desde luego no es admisible una recuperación económica a costa de la destrucción de los valores de todo tipo que las normativas urbanísticas regulan.

Y, en todo caso, si los trámites de concesión de licencias se alargan en exceso, la solución nunca puede ser eliminar las licencias, sino agilizar su tramitación dotando a las unidades administrativas responsables de los instrumentos de todo tipo precisos, empezando por los humanos, para reducir el tiempo empleado actualmente.

5.- Iniciativa a favor de intereses espurios incompatibles con el interés general.

Para decirlo claro, lo que pretende esta ley es hacer desaparecer -en todo lo que no está limitada por otras leyes de rango superior- la licencia, el principal instrumento que permite a las Entidades Públicas el control de la legalidad urbanística.

En realidad el único resultado que podría producirse de su aplicación es el desorden urbanístico, favoreciendo la violación de las previsiones del planeamiento por los intereses económicos -sin duda numerosos pero no por ello respetables- que pretenden beneficiarse de la flexibilización de controles administrativos.

El beneficio privado que claramente está detrás de esta iniciativa es incompatible con el interés general.

6- La Memoria normativa está falta de la más mínima credibilidad.

Para facilitar la peligrosa desregulación que propone el Anteproyecto de Ley, su memoria normativa miente manifiestamente al negar la existencia de impacto alguno sobre materias ambientales, de género, o económicas.

4/9

Lo cierto es que esta modificación del sistema de licencias sobre las actividades de construcción en el territorio de toda la región, ya afectada por una desigualdad social grave y un nivel de deterioro ambiental desbocado que afecta a la salud de la población y a la conservación de su patrimonio natural, no puede sino agravar esas situaciones. Sin embargo la Memoria normativa pretende hacer creer que no se producirán nuevos impactos, por ejemplo ambientales, porque se mantienen las competencias de control de las Administraciones públicas, olvidando que se reducen los controles previos en los numerosos casos de supresión del control previo que supone la licencia.

No es de recibo, por saltarse la legalidad, la tramitación del Anteproyecto sin la realización de los preceptivos estudios previos de impacto y resulta impresentable hacerlo sin previa consulta con los sectores potencialmente afectados.

7- La declaración responsable NO es la solución de los retrasos en la tramitación de licencias.

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 valorar en cambio el impacto que puede suponer para la ordenación de nuestro territorio esa eliminación de un control previo de su ajuste a la legalidad.

Se introduce un sistema de declaraciones responsables sin haber hecho un análisis previo de la cuestión, de las causas de la lentitud en la concesión de licencias (y si puede resolverse de otro modo), de las características de las normativas urbanísticas vigentes, y menos aún de la capacidad y/o la voluntad de la administración en la vigilancia y control a posteriori de lo ya ejecutado.

Incluso para muchas empresas y técnicos responsables este sistema crea muchas dudas porque las normativas municipales en general tienen un grado de complejidad, y ambigüedad en ocasiones, que hacen que su interpretación no sea sencilla, y el riesgo de demolición de lo construido a veces no es asumible y con frecuencia tiene peores consecuencias económicas que el retraso de la licencia.

5/9

Como ejemplo de las dificultades que plantea la aplicación de las normas que se pretenden introducir se puede citar el criterio de no “variación esencial de la composición” y la “envolvente global” por el que debe regirse el particular para realizar obras con una declaración responsable. Ese criterio es ambiguo, como lo es en la LOE, y está sometido a interpretaciones varias y, por la relevancia de su implicación, debería ser definido antes de usarlo para diferenciar lo que requiere o no licencia.

Y respecto a la vigilancia y control, hay ya suficiente experiencia de la nula capacidad o voluntad de actuar de algunas Instituciones, en relación por ejemplo con las actuales “Declaraciones Responsables” en actividades de restauración hostelera, donde se producen multitud de incumplimientos legales que nadie inspecciona ni por supuesto corrige ni sanciona.

8.- El impacto ambiental de la norma será evidentemente muy elevado.

La relajación de controles previos en construcciones, actividades e instalaciones hace prever una elevación de los riesgos de daños ambientales de todo tipo, especialmente dañinos en el caso de residuos.

En pequeños municipios, incapaces de controlar esta actividad por falta de personal, dónde a veces ni siquiera hay funcionarios públicos dedicados a urbanismo, el impacto será mucho mayor por construcciones sin control.

Además, con esta modificación las demoliciones dejan de requerir licencia, por lo que su control posterior es ineficaz. Edificios de valor patrimonial, histórico o social, que todavía no estén catalogados pueden perderse para siempre bajo el sistema de “declaración responsable” pues una vez iniciado el derribo, no existirá posibilidad de recuperar lo demolido.

Asimismo 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, y especialmente en aquellos de protección, actuaciones como apertura de caminos, acumulación de vertidos, extracción de terrenos, canteras, invernaderos etc.

6/9

9- No se tratan los elementos patrimoniales relevantes.

El anteproyecto de Ley no hace una mención específica a la protección del Patrimonio Histórico ni a los elementos recogidos en el propio Catálogo municipal de edificios a proteger, siendo esta materia importante y definitoria del conjunto urbano de nuestras ciudades, en especial de Madrid y en el caso del Patrimonio Histórico materia de competencias concurrentes con el Urbanismo.

Esta cuestión es relevante porque la Ley de Patrimonio de la CM dice explícitamente que será la Consejería de Cultura la que dé la autorización previa para cualquier intervención en los BIC y en su entorno. ¿Qué ocurrirá en este caso? ¿Serán los propios interesados los que tramiten esta autorización por el artículo 156 e) de la futura Ley que se tramita, en cuyo caso poco ahorro de tiempo se ha conseguido? o ¿estará obligada la Consejería de Cultura a aceptar las Declaraciones Responsables también

para los BIC?. Y en todo caso ¿qué pasa con los simples Catálogos o incluso con las obras de interés no catalogadas, pero en proceso de serlo?

10- Dudas sobre el tratamiento que pretende otorgarse a algunas actuaciones

El objetivo de reducir al mínimo -quizás porque no se puedan simplemente eliminar en su totalidad- las licencias urbanísticas, encuentra el límite de la legislación estatal que exige, al menos en determinados supuestos, esas autorizaciones, de modo que no tiene mas remedio que respetar.

Y en este sentido el art. 11.4 del TRLS y RH establece cuatro supuestos en los que será expresa la autorización, con silencio administrativo negativo, y estos cuatro supuestos son los que la modificación de Ley objeto de análisis establece en su artículo 152 como actos sujetos a licencia urbanística.

Pero hay algunos puntos de este art. 11.4 que se dejan fuera de solicitud de licencia como las parcelaciones. Si se ha tomado este artículo legal como referencia es de suponer que hay que respetarlo en todos sus supuestos, y por tanto las parcelaciones urbanísticas (agrupación o segregación de fincas) deberían requerir licencia y no Declaración Responsable, excepto cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.

7/9

11- El impacto en los pequeños municipios puede ser catastrófico.

Que el Anteproyecto de modificación de la Ley del Suelo, que parece redactado ad hoc para algunos agentes inmobiliarios poco escrupulosos, no tiene en cuenta el impacto que estos cambios tendrán sobre los municipios medianos y pequeños de la región. Estos municipios, con escasos 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, una vez iniciada una construcción, demolición o cambio de uso, vigilar para comprobar que se ajusta a lo autorizado.

12- Impacto presupuestario en la Administración.

Manifestar en la Memoria normativa que este proyecto de Ley no implica costes presupuestarios es nítidamente falso, y pone de manifiesto los reales intereses ocultos de la misma. Si solo se tratase de agilizar los trámites administrativos en la fase previa

a una actuación, pero se pretendiese -de forma ilusoria, por falta de realismo- garantizar que la normativa urbanística no se vulnerase, la ley hubiera debido prever un aumento de las dotaciones presupuestarias de las administraciones, Comunidad y Ayuntamientos, para atender las necesidades -en medios de todo tipo, pero principalmente humanos- de los servicios de inspección y los sancionadores, imprescindibles para conseguirlo, y manifiestamente insuficientes hoy como demuestra la triste realidad, y ello sin la sobrecarga añadida que esta ley impondría sobre ellos.

Si la voluntad de la Administración fuera pues garantista, debía presupuestar esas partidas en su administración propia, pero muy especialmente dotar de fondos a los ayuntamientos, principalmente a los de menor tamaño, los que tienen hoy menos recursos para esta tarea. Por no decir que si la duración de los plazos de concesión de licencias se achaca a que los servicios administrativos afectados están hoy desbordados, deberían ser reforzados para poder comprobar si las declaraciones responsables se ajustan a la realidad, y hacerlo en un plazo mínimo, mucho menor que el actual. Es decir, en cualquier caso la situación actual ya es lamentable en gran parte de los Ayuntamientos -incluido el de Madrid, por cierto- y lo más razonable, eficaz y económico, sería olvidarse de las pretensiones de este proyecto de ley y reforzar los actuales servicios de informe y concesión de licencias en todos los aspectos precisos, y principalmente en medios humanos.

8/9

Conclusión

En suma, la relajación de los requisitos y los controles de los actos de edificación, alteración de terrenos, cambios de uso, demoliciones, 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. Por decirlo en pocas palabras, puede favorecer algunos intereses concretos, especialmente aquellos poco respetuosos con la legalidad, pero para nada defiende el interés general.

Por último, repetir que esta norma legal es precipitada; carece de estudios previos, de análisis de sus impactos ambientales, sociales y económicos; y no ha buscado el consenso, con una mayor publicidad de los procesos y unos plazos más generosos para escuchar a todas las partes implicadas. La urgencia de su tramitación no está en absoluto justificada, reduce al mínimo el debate parlamentario y la participación

pública, mas aun en un momento en que se hace mas complicado alegar para la gente común por el cierre presencial de las Juntas de Distrito.

Por todo lo expuesto,

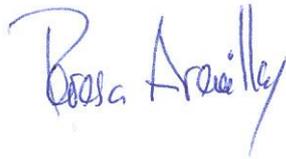
SE SOLICITA

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 ciudadanía .

9/9

Madrid, 1 de junio de 2020



Fdo. Teresa Arenillas Parra. Arquitecta.

Presidenta del Club de Debates Urbanos.