

Cuarto.- Con el pretexto de agilización de la tramitación municipal, lo que se produciría de hecho es un tremendo impacto en los municipios madrileños, especialmente en los medianos y pequeños, como los de la Sierra de Guadarrama 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.

Quinto.- El Anteproyecto publicado se basa en la "presunta necesidad" de favorecer-impulsar un sector (construcción) que genere empleo. Dada la evolución de la demanda de nuevas construcciones, desde hace meses y el enorme impacto en el mercado inmobiliario de las consecuencias económicas de la pandemia consideramos que este argumento es cuando menos, un error de partida porque la construcción, bastante antes del coronavirus, ya mostraba claros síntomas de desaceleración y eso en un escenario en el que en los años transcurridos entre 2014 y 2019 nunca alcanzó la facturación de épocas precedentes.

Se trataba de un sector, que ya hace seis meses, es incapaz de generar el empleo de otros años (aunque fuera de mala calidad). La crisis del sector no se debe a la supuesta pérdida de competitividad generada por tiempos excesivamente prolongados en el trámite de licencias urbanísticas. Se trata de un problema de demanda. No hay, ni va a haber demanda suficiente para absorber la posible oferta generada por nuevas promociones y tampoco por el mercado de vivienda usada.

Sigue habiendo una importante bolsa de vivienda usada en venta, que desde hace meses e incluso años no se vende; por eso vemos que sigue habiendo multitud de promociones paralizadas, más o menos avanzadas (unas puros esqueletos, otras a medio terminar...), y que aquellas en las que se va construyendo los trabajos avanzan a pasos de tortuga y en muchas se terminan los edificios y no se ocupan. Los próximos meses no auguran un repunte de la demanda en el sector inmobiliario dada la crisis que se nos ha venido encima.

Por ello no podemos asumir el razonamiento base de este Anteproyecto, que más parece hecho respondiendo a intereses concretos que a favorecer realmente una agilidad que no va a cambiar las duras condiciones actuales del mercado inmobiliario.

Por todo ello esta Asociación presenta las siguientes,

ALEGACIONES.

ALEGACION PRIMERA: GENERAL AL ANTEPROYECTO DE LEY.

Como señala su propio título, el objetivo fundamental del anteproyecto de ley sobre el que se centran estas alegaciones es el impulso y reactivación de la actividad urbanística.

El anteproyecto parte de la base de que la técnica autorizadora previa (licencia urbanística) provoca plazos de espera muy dilatados para la realización de actuaciones urbanísticas, que estos plazos penalizan a la comunidad autónoma elevando de forma innecesaria el coste o ahuyentando la inversión, y que dificultan la supervivencia de las empresas promotoras y eleva la intensidad de la destrucción de empleo.

Lo cierto es que el problema real está en la crisis económica y la atonía del mercado inmobiliario y eso no lo resuelve la agilidad pretendida.

Independientemente de lo ajustado de estas apreciaciones a la realidad, una propuesta de esta naturaleza no debe ni puede establecerse a partir de fórmulas que reinciden en un modelo económico-productivo obsoleto e inadecuado para la región que ha generado, entre los años 2008 y 2014, una gravísima crisis económica, laboral y social aún no superada, acompañado de un notable proceso de destrucción del patrimonio material y natural de comarcas como la Sierra del Guadarrama, suministradora de escenarios básicos de la regulación medioambiental de la Comunidad de Madrid y de recursos hídricos insustituibles. Ese modelo ha planteado asimismo un modelo de movilidad absolutamente insostenible. Tampoco debe plantearse ignorando el escenario global de crisis climática y contradiciendo los planteamientos de las respuestas de la Unión Europea y del Gobierno Central orientadas al impulso de un nuevo modelo económico (Plan europeo para la reconstrucción, Proyecto de ley de transición energética y cambio climático) que se van a traducir en importantes inversiones económicas, a corto y medio plazo, en el marco de una economía verde y descarbonizada.

Una modificación oficialmente orientada a simplificar trámites administrativos no puede hacerse a costa de generar la merma de las competencias y de la capacidad de actuación de los gobiernos locales, un sobreesfuerzo económico y de gestión en los ayuntamientos, deterioros graves e irreversibles en el patrimonio natural y cultural, un mayor deterioro ambiental, impactos negativos en la seguridad en el trabajo y la salud de la población y un probable incremento de la judicialización de los problemas relacionados con el urbanismo municipal.

A estos hechos se añaden los recogidos en los puntos destacados en la exposición anterior.

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 155. Sobre la declaración responsable urbanística y la afectación al patrimonio inmobiliario madrileño.

Respecto al apartado 5 de la *“Sección 1.ª Intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación”* relativo al *“Artículo 155. Actos sometidos a declaración responsable urbanística”* en el que se elimina la necesidad de licencia urbanística para *“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”* (apartado g) y se sustituye por declaración responsable en materia de urbanismo.

La modificación implica un grave riesgo para la conservación de la mayor parte del patrimonio inmobiliario madrileño con valores histórico-artísticos. La propuesta supone la eliminación de la acción preventiva del actual régimen de autorización urbanística, con carácter previo a la ejecución, y permite llevar a cabo, en un plazo de tiempo muy breve, la demolición en un inmueble que, pudiendo tener valores patrimoniales, no tenga protección ambiental o histórico-artística.

La demolición genera un daño irreversible en el patrimonio, porque una vez ejecutada sus valores históricos, estéticos, artísticos, identitario o de cualquier otra naturaleza no se pueden reconstruir o su reconstrucción tiene un muy elevado coste. Por ello, **el sistema que se establezca debe ser lo más garantista posible y una declaración responsable es un instrumento totalmente insuficiente porque no ofrece garantías considerando la irreversibilidad de los daños.**

En nuestra comunidad autónoma la protección histórico-artística viene determinada, según la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, por su reconocimiento como Bien de Interés Cultural (BIC) o como Bien de Interés Patrimonial.

La citada Ley establece, en su *“Artículo 16 sobre protección urbanística de los bienes integrantes del patrimonio histórico”* que los *“Ayuntamientos están obligados a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio*

Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1, puedan tener relevancia para el Municipio”. Así mismo, establece, en su Disposición transitoria primera, que “Los Ayuntamientos deberán completar o formar sus catálogos de bienes y espacios protegidos en los términos establecidos en el artículo 16 en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley”. En consecuencia, la mayor parte del patrimonio inmueble madrileño sólo está protegido si está incluido en el catálogo del municipio donde se emplaza.

Trascurridos cerca de siete años desde su promulgación, la Ley de Patrimonio Histórico Artístico de la comunidad de Madrid se incumple de forma generalizada: **Una mayoría de los municipios madrileños o no han elaborado sus catálogos o estos están desfasados y desactualizados.** Muchos de ellos fueron elaborados en el pasado siglo siguiendo unos criterios hoy muy superados. Por tanto, la mayor parte de los inmuebles con valores patrimoniales de los municipios de Madrid no está protegida, de forma que la propuesta de modificación de la Ley 2001, de 17 de julio, del Suelo **tendrá un impacto gravísimo en el patrimonio histórico-artístico regional:** cualquier interesado, con un sencillo trámite (declaración responsable urbanística) podrá demoler un inmueble que, pese a tener significativos valores patrimoniales, no ha sido incluido en un Catálogo municipal por elaborar o actualizar.

ALEGACION TERCERA: Artículo 155: sobre los riesgos laborales en las obras de demolición.

Respecto al Artículo 156 en el que se determina el “*Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas*” las propuestas planteadas implican, en el caso de las obras de demolición, un incremento de los riesgos laborales y de la posibilidad de generar accidentes peligrosos para la salud, la integridad física de trabajadores y población y el medio ambiente.

La demolición es una actividad de construcción con elevado riesgo de siniestralidad laboral. A los riesgos inherentes a la actividad asociados al manejo de maquinaria y el desmantelamiento de construcciones, se unen los derivados de la existencia de sustancias peligrosas como materiales tóxicos, (amianto...) o explosivos (gases...). Un manejo inadecuado de estos materiales puede generar serios impactos ambientales además de otros que afecten a la seguridad de las personas.

En las demoliciones es necesario un control ambiental y de posibles riesgos previos a la ejecución de los trabajos y también una vez finalizados, que debe ser realizado por los ayuntamientos; sin embargo, el régimen de declaración responsable no permite que los ayuntamientos ejerzan las labores de control previo.

El procedimiento a establecer para el caso de las demoliciones debe ser lo más garantista posible y una declaración responsable, con los contenidos planteados, es un instrumento totalmente insuficiente.

ALEGACION CUARTA: Artículo 155. Sobre la conservación y protección del patrimonio rural, el paisaje y el ordenamiento jurídico europeo.

Respecto al apartado 5 de la “*Sección 1.ª Intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación*” relativo al “*Artículo 155. Actos sometidos a declaración responsable urbanística*” en el que se elimina la necesidad de licencia urbanística para “*Los actos de agrupación, parcelación, segregación y división de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado*” y se sustituye por declaración responsable en materia de urbanismo.

La modificación implica un gravísimo riesgo para la conservación del paisaje, una de las categorías de patrimonio cultural con mayor incidencia en la calidad de vida y la salud en cualquier sociedad, tal y como reconocen numerosos convenios y normas internacionales firmados por España y adaptados a su ordenamiento jurídico (*Convenio marco del Consejo de Europa sobre el valor del patrimonio cultural para la sociedad*, Faro, 2005; “*Convenio Europeo del Paisaje*”, Florencia, 2000; *Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Natural y Cultural*, París, 1972, UNESCO; *Plan Nacional del Paisaje Cultural*” del Instituto del Patrimonio Cultural de España, 2012...).

La propuesta explicita que la modificación se aplicará a cualquier clase de suelo, y esta es una cuestión especialmente relevante en el caso de suelo rústico.

En numerosos municipios madrileños, especialmente los ubicados en la sierra, la actual configuración del parcelario, junto con las edificaciones que lo delimitan (especialmente los muros de piedra seca, vegetales y mixtos) conforman un patrimonio paisajístico singular por sus valores estéticos, históricos, identitarios, ambientales y económicos. Un patrimonio transmitido por generaciones de madrileños a lo largo de los siglos. En la mayoría de casos se trata de paisajes cerrados (bocage) de prados y pastizales adhesados que, en los territorios serranos, sostienen una gran biodiversidad y aportan la mayor concentración de dehesas de fresnos de Europa.

La propuesta implica un gravísimo riesgo para buena parte del paisaje rural madrileño, una de las principales señas de identidad de la región y base sustentadora de la calidad de vida de la población.

La propuesta, favorecerá, facilitará y fomentará la agrupación, parcelación, segregación y división de terrenos sin considerar los valores patrimoniales del parcelario, procesos que generarán un daño irreversible en el paisaje y con ello en la calidad de vida de la población y en sectores económicos como el turismo rural.

La propuesta, que implica la eliminación de la acción preventiva del actual régimen de autorización urbanística, facilitará y fomentará acciones que alterarán y destruirán paisajes actualmente no protegidos y conviene considerar, en este sentido, el retraso de la Comunidad de Madrid en la consideración y protección del paisaje agrario como patrimonio cultural: en la

región todavía no se ha reconocido un paisaje rural y/o agrario como patrimonio cultural. A ello se suma que tampoco se incluyó en su día, este tipo de patrimonio en la gran mayoría de Catálogos municipales de bienes y espacios protegidos.

De aprobarse, la propuesta generará, en numerosos municipios rurales, importantes problemas a corto, medio y largo plazo que deben ser evitados. Por ello, el sistema a establecer debe ser suficientemente garantista y una declaración responsable es un instrumento totalmente insuficiente.

ALEGACION QUINTA: Artículo 155. Cartelería. Impactos visuales y conservación del paisaje.

Respecto al apartado 5 de la *“Sección 1.ª Intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación”* relativo al *“Artículo 155. Actos sometidos a declaración responsable urbanística”* en el que se elimina la necesidad de licencia urbanística para *“La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública”*. y se sustituye por declaración responsable en materia de urbanismo.

Esta modificación de la Ley de 2001 también implica, especialmente en zonas rurales, otro grave riesgo para la conservación y apreciación de paisajes agrarios y/o naturales con valores estéticos e históricos sobresalientes.

La propuesta favorecerá la proliferación de cartelería que romperá la estética del paisaje e impedirá su apreciación y disfrute a corta, media y larga distancia.

La propuesta implicará la eliminación de la acción preventiva del actual régimen de autorización urbanística, facilitando y fomentando la proliferación y difusión territorial de múltiples impactos visuales sobre el paisaje. En consecuencia, también en este caso **debería establecerse un procedimiento que garantice la preservación del patrimonio paisajístico, cuestión que no resolvería, sino agravaría, la declaración responsable urbanística.**

ALEGACION SEXTA: Artículo 155. Obras de nueva planta. Impactos ambientales y costes municipales.

Respecto al apartado 5 de la *“Sección 1.ª Intervención municipal en actos de uso del suelo, construcción y edificación”* relativo al *“Artículo 155. Actos sometidos a declaración responsable urbanística”* en el que se elimina la necesidad de licencia urbanística para las *“obras de edificación de nueva planta 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”*.

La extensión utilizada, “escasa entidad constructiva y sencillez técnica”, al no delimitar la cuestión con precisión permitirá un elevado grado de discrecionalidad a la hora de llevar actuaciones de este tipo.

En la propuesta no se especifica el tipo de suelo donde se podrá realizar este tipo de edificaciones de nueva planta, y por tanto se entiende que incluye el suelo rústico; por el contrario, sí se plantea que estas edificaciones no podrán tener uso residencial y tampoco carácter público, de modo que podrán construirse para desarrollar actividades de ocio.

Es un hecho comprobado y documentado, tanto en la Comunidad de Madrid como en otras regiones españolas, que buena parte de la edificación dispersa, fuera de planeamiento y con uso residencial, bien sea como residencia principal o II residencia, tuvo su génesis, años atrás, en este tipo de construcciones. Primero se levanta un pequeño edificio para ocio familiar, en una finca emplazada en suelo con usos agrarios o forestales, con el tiempo se va ampliando y, finalmente, aquel edificio inicial se convierte en una vivienda que incluso puede tener grandes dimensiones.

La propuesta tendrá impactos especialmente negativos en los municipios rurales: impulsará la dispersión de la edificación por todo el término municipal y la proliferación descontrolada y fuera de planeamiento de edificios residenciales que no dispondrán de infraestructuras básicas (abastecimiento de agua potable por red, evacuación de aguas residuales, accesos adecuados...).

A los impactos ambientales negativos generados por las dinámicas descritas se unen otros de carácter económico que implican a los gobiernos locales: a largo plazo, y ante una situación creada, **los ayuntamientos tendrán que resolver multitud de situaciones irregulares y dotar estas zonas con infraestructuras y servicios; para ello, deberán invertir importantes recursos económicos que estarán obligados a aportar**, mediante impuestos, ciudadanos que nada han tenido que ver con la cuestión.

ALEGACION SEPTIMA: Artículo 155. Sobre la primera ocupación.

Relativa al “*Artículo 155. Actos sometidos a declaración responsable urbanística*” se elimina la necesidad de licencia urbanística para “*La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general*” y se sustituye por declaración responsable en materia de urbanismo.

La propuesta es una fuente de graves problemas para los ayuntamientos porque rebaja sustancialmente su capacidad de control previa en una cuestión clave por la potencialidad y magnitud de problemas socioeconómicos que puede provocar. Este es un ámbito trascendental, especialmente para los municipios de menores dimensiones poblacionales, porque puede provocar una

enorme cantidad de conflictos y problemas añadidos a ayuntamientos con escasa capacidad económica y de recursos humanos para afrontar la cuestión. **Los ayuntamientos, una vez ocupadas las viviendas y resto de edificios, pueden encontrarse con un importante número de agentes (vecinos) perjudicados que les responsabilizarán de su situación, muy probablemente recurran a los tribunales y con ello judicializarán buena parte de la política municipal.**

La simplificación no puede implicar un incremento de problemas en un ámbito tan sensible, de forma que la declaración responsable en materia de urbanismo no es el mecanismo adecuado para resolver la cuestión.

ALEGACION OCTAVA: Artículo 156. Sobre la afectación a las competencias municipales y sobrecostes de trabajo.

Relativa al *“Artículo 156. Contenido de las declaraciones responsables urbanísticas”* que en su apartado 3 plantea que las declaraciones responsables urbanísticas deben incluir en sus contenidos la *“Manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente y de estar en posesión y a disposición de la Administración, en el caso de ser requerida, la documentación que así lo acredite. Voluntariamente podrán aportarse copias de tales documentos”*, y a la vez que *“Las ordenanzas municipales no podrán obligar a los solicitantes a presentar datos y documentos no exigidos por esta Ley u otra normativa aplicable, que ya se encuentren en poder de las Administraciones Públicas o que hayan sido elaborados por éstas.”*

En sus términos actuales, la propuesta es ambigua en cuanto a si la aportación de información que acredite el cumplimiento de la normativa vigente es obligatoria o voluntaria. Por otra parte, impide a los ayuntamientos requerir, a través de las ordenanzas municipales, información que ya se encuentre en poder de las Administraciones Públicas o haya sido elaborado por estas.

Ambas cuestiones condicionan las posibilidades de control y gestión urbanística de los gobiernos municipales e implican una reducción de sus capacidades para cumplir con sus competencias en la materia. En el mejor de los casos, obligará a los ayuntamientos a asumir tareas de búsqueda de información que requieren personal especializado, del que con frecuencia no disponen, que deberá invertir una importante cantidad de tiempo en estas labores.

Para evitar la carga de trabajo adicional a los ayuntamientos y mayores costes en contratación de personal destinado a las tareas de referencia, los contenidos señalados de las declaraciones responsables urbanísticas deben ser modificados y/o redefinidos.

ALEGACION NOVENA: Artículo 163. Impacto urbanístico de actos promovidos por otras Administraciones Públicas. Indefensión y reducción autonomía municipal.

Relativa al “Artículo 163. Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas” en el que se plantea que “Los actos promovidos por Administraciones Públicas distintas de la municipal o por entidades de derecho público de ellas dependientes y otras entidades locales, de los recogidos en los artículos anteriores, y realizados en ejecución de políticas públicas, no estarán sujetos a licencia urbanística siendo título habilitante la aprobación del proyecto urbanístico por el órgano competente en la materia de la Administración Pública de la cual dependa dicha actuación”, que “La Administración Pública o entidad de la cual dependa el proyecto urbanístico deberá comunicar al Ayuntamiento la documentación acreditativa de dicha aprobación, así como toda la documentación técnica, indicando la fecha de comienzo de la actuación, que nunca será inferior a un mes. En los supuestos de urgencia o excepcionalidad, dicho plazo podrá reducirse a quince días hábiles”, que “El Ayuntamiento dispondrá del plazo dispuesto en el apartado anterior, para analizar la actuación pretendida en relación con el planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá otorgada la conformidad” y que “La elaboración del proyecto de modificación de planeamiento deberá ser asumida por la Administración Pública o entidad de la cual dependa el proyecto urbanístico”.

La propuesta facilita la ejecución de proyectos no ajustados a planeamiento e impone plazos de tiempo demasiado reducidos para que los ayuntamientos afectados puedan analizar y evaluar la situación.

Teniendo en cuenta lo reducido de los plazos y el hecho de que el silencio administrativo se considera positivo, esta propuesta cercena la autonomía municipal en urbanismo.

La simplificación de procedimientos que plantea la propuesta en esta cuestión no debe realizarse a costa de incrementar los costes ambientales, los conflictos sociales, culturales y económicos en los municipios; tampoco a costa de generar nuevos problemas a las administraciones públicas locales.

ALEGACION DECIMA: Disposición final cuarta. Problemas en la gestión urbanística e inseguridad jurídica municipal.

Relativa a la “Disposición final cuarta. Adaptación de las ordenanzas municipales” en la que se establece que “En el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, los Ayuntamientos deberán adaptar sus ordenanzas municipales al contenido de la presente Ley”

y que *“No obstante el plazo de adaptación previsto en el apartado anterior, la aplicación de la nueva regulación se producirá desde la entrada en vigor de la presente Ley”*.

El plazo impuesto supone una importante carga para los ayuntamientos al implicar que deban dedicar nuevos recursos técnicos y económicos para resolver la cuestión.

Como se ha señalado en la alegación primera, numerosos ayuntamientos muestran grandes dificultades para cumplir con otros mandatos legales, como el impuesto en la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (obligatoriedad de elaborar los Catálogos de bienes y espacios protegidos). El problema podría solucionarse con el apoyo técnico y financiero de la Comunidad de Madrid, pero también en este caso existen serias dudas al respecto si volvemos a tomar como ejemplo lo sucedido con la elaboración de los citados catálogos.

Por otra parte, la disposición final cuarta señala que *“el plazo de adaptación previsto en el apartado anterior, la aplicación de la nueva regulación se producirá desde la entrada en vigor de la presente Ley”*. Dadas las cuestiones planteadas, cabe esperar que numerosos ayuntamientos deban aplicar una ley, por un largo plazo de tiempo, con unas ordenanzas municipales no adaptadas a la misma. Por tanto, **la situación planteada no sólo requerirá un sobreesfuerzo económico a los ayuntamientos, también generará nuevos problemas en la gestión del urbanismo local e inseguridad jurídica.**

En base a todo lo anterior, SOLICITAMOS:

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 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.