

## Moción sobre el Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid (PL3/17)

Resultado	A favor	En contra	Abstención
APROBADA	PSOE IUCM GF	PP	C's

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde la configuración del sistema de planeamiento urbano en 1965, la construcción de las ciudades en este país ha estado encerrada dentro de la misma contradicción que a día de hoy sigue sin estar resuelta. Son los poderes públicos los únicos agentes con potestad para definir cuánto, cómo y dónde debe desarrollarse o transformarse la ciudad. La toma de decisiones sobre el destino de los suelos provoca automáticamente un incremento de su precio, al permitir que un patatal o una zona industrial en desuso se conviertan, por ejemplo en un nuevo y flamante desarrollo residencial.

El proyecto de Ley, consideramos crea un retroceso en la función social del urbanismo que se refleja en dos aspectos fundamentales: las competencias de la administración y las cesiones públicas. El texto normativo focaliza la actividad urbanística en el derecho de propiedad del suelo y la libertad de empresa. Así, pasa a considerarse como una actividad económica más, en la que la administración pública pierde el control y queda como mera espectadora con escaso margen de intervención y de decisión. A nuestro juicio, compartido con muchas organizaciones sociales que así nos lo han trasladado, este nuevo régimen de la actividad urbanística favorecerá más avidez urbanizadora, con la consiguiente especulación del suelo y de las viviendas.

En relación a las cesiones que los promotores deben hacer a la administración pública para construir dotaciones (centros educativos, deportivos, zonas verdes, etc.), la nueva ley sigue la tendencia a la baja iniciada por Esperanza Aguirre. En 2001, las cesiones eran de 120 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos. En 2012 se redujo a 50 metros cuadrados y ahora, la nueva norma lo rebaja a 30 metros cuadrados. Esta superficie de cesión puede quedar en 10 metros cuadrados o eliminarse en determinadas circunstancias, como en suelos industriales y desarrollos turísticos y urbanizaciones de baja densidad en municipios de menos de 5.000 habitantes.

No obstante, además, conscientes de dicha contradicción desde 1956, el marco legal existente articula mecanismos que permiten la compensación de las plusvalías que provoca la simple acción de decidir el futuro de la ciudad y del territorio. Dichos mecanismos se van depurando a lo largo de las diversas normas calibrando el pulso entre la avaricia de los promotores y la necesidad de producir una ciudad que garantice una mínima calidad de vida a sus futuros ciudadanos.

La conclusión es clara: si al sistema inmobiliario no le salen las cuentas, se reduce la calidad de la ciudad.

Además, consideramos que la redacción de la nueva Ley del Suelo del Gobierno Regional también retrocede en aspectos ambientales, sociales y competencias públicas, no avanza en participación y consolida el urbanismo como una mera actividad económica en manos de la iniciativa privada.

Madrid es la comunidad autónoma con el mayor grado de urbanización del territorio (12%). El crecimiento de superficies artificiales (urbanas, industriales, infraestructuras, etc.) es el más elevado del Estado español, junto a Murcia y la Comunidad Valenciana, y supone una expansión del 47,7% respecto al año 1987. Por ello, los principales problemas ambientales de la región derivan del crecimiento urbanístico (consumo de recursos, destrucción de suelo, pérdida de biodiversidad, etc.) y de la fragmentación causada por la red de infraestructuras que dan servicio a las zonas urbanas.

Ante esta situación debería ser prioritario para el Gobierno regional contar con herramientas efectivas para limitar la expansión urbana. Desde el año 2007, la Ley de Suelo estatal reconoce que el suelo es un recurso natural, escaso y no renovable y por ello su transformación debe ser la estrictamente necesaria para atender las necesidades socioeconómicas.

Sin embargo, la nueva norma madrileña no incorpora este reconocimiento y aunque reduce las categorías del suelo urbanizable (al eliminar el suelo urbanizable no sectorizado), es una falacia, es uno de los eslóganes más vendidos desde la comunidad de Madrid cuando la realidad es que interviene sólo en aquellos suelos que ahora mismo carecen de cualquier expectativa de desarrollo y que en muchos casos ya se paralizaban técnicamente a través de la evaluación ambiental. La esperada reversión de los desmedidos crecimientos planificados y sin expectativas no se aborda, mientras deja abierta la posibilidad a futuro en espera de que los tiempos de la burbuja retornen.

Cualquier Ley del suelo, consideramos que debe entenderse como el marco en el que se establecen las reglas del juego para el desarrollo y la mejora de las ciudades y del territorio. Distribuye los papeles entre los distintos agentes que intervienen en el proceso, y acota los futuros beneficios que pudieran obtenerse.

Además es recalable el incremento de control que se desprende de este Proyecto de Ley, como refuerzo a la propia Comunidad de Madrid en su deseo de más control sobre los Ayuntamientos, con riesgo, como todos y todas sabemos de, una vez más, la pérdida de autonomía local, en ausencia de instrumentos de ordenación territorial que concreten y expliciten el interés de toda la región.

Sin duda este proyecto de Ley consolida la ordenación de nuestro territorio y de nuestras ciudades como un negocio privado, obviando que su objetivo debería ser mejorar el espacio en el que todos y todas habitamos.

### PUNTOS DE LA MOCIÓN

1. Retirada de la Proposición de Ley de Urbanismo y Suelo de la CM.
2. Convocar una mesa de negociación a tal efecto, con los agentes sociales, partidos políticos y sindicatos de clase.
3. En todo caso, instar a la Comunidad de Madrid a modificar el Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo en los siguientes términos:
  - Incorporar la ordenación integral del territorio, del suelo y el urbanismo.
  - Reforzar la actuación pública en la definición y gestión del urbanismo, eliminando las Entidades Urbanísticas de colaboración.
  - Reorganizar la estructura metropolitana de la Comunidad de Madrid, siendo imprescindible la aprobación de un instrumento de Estrategia Territorial Autonómico que integre subplanos regionales o comarcales. La ordenación del Territorio debe sujetarse a criterios de sostenibilidad ambiental y económica.
  - Crear un Sistema Autonómico de Espacios Abiertos como eje estructurante del modelo territorial de la Comunidad de Madrid, junto a sistemas urbano y de infraestructuras, con el fin de garantizar la conexión en red de los espacios naturales protegidos y la preservación de los valores del paisaje, de acuerdo con el Convenio europeo de 2007 sobre el paisaje.
  - Reforzar la autonomía municipal. La competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales corresponderá en exclusiva al Ayuntamiento en los municipios con más de 50.000 habitantes, previo informe autonómico preceptivo y vinculante.
  - Reforzar la consideración positiva de la clasificación del suelo no urbanizable, reduciendo los usos posibles en suelo no urbanizable e impidiendo usos de naturaleza urbana, con el objeto de evitar la presión que actualmente sufren estos suelos.
  - Reforzar la participación ciudadana en general y específicamente en procesos de regeneración urbana.
  - Introducir mecanismos de desclasificación de suelo urbanizable, previsto por planeamiento general, por razones de insostenibilidad del modelo territorial anterior, o por razones de inviabilidad económica de su desarrollo, o por razones ambientales o de interés general, debidamente justificadas.
  - Ampliar los mecanismos de gestión en las actuaciones de regeneración y renovación urbana.
  - Reforzar y clarificar la regulación del sistema dotacional. La nueva Ley contemplará un régimen de reservas de suelos rotacionales para las

actuaciones urbanísticas, de forma que se establezcan cesiones de nuevos equipamientos, infraestructuras, servicios y espacios públicos que sean adecuados para garantizar las necesidades de sus futuros habitantes. Estas reservas no podrán ser inferiores a las previstas en el Reglamento de Planeamiento urbanístico de 1978.

- Aumentar el porcentaje de reserva de suelo para la construcción de viviendas de protección pública de régimen básico o de cualquier otra modalidad que establezca un precio máximo de venta o renta o los ingresos de los usuarios, llegando hasta el 50% en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, estableciendo esta reserva como determinación estructurante e imperativa.
- Aumentar las cesiones de aprovechamiento urbanístico a la Administración Pública actuante, al 15% de la edificabilidad media ponderada del sector o de las unidades de ejecución en las que se divida. Pudiéndose incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20%, de acuerdo con la norma estatal.
- Reforzar el papel de los patrimonios municipales de suelo.
- Establecer derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración autonómica para la transmisión de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas y de la transmisión de las mismas viviendas protegidas.
- Reforzar la función social del derecho de propiedad, reforzando las obligaciones de los propietarios de suelo y de edificios.