

Índice General

Página

1		
PRESENTACIÓN		17
2		
LA REFORMA DE LA LSCM DE 2022 EN POS DE LA REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y EL IMPULSO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS		21
2.1. Justificación, tramitación y alcance de la reforma promovida por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de medidas urgentes para el impulso de la actividad económica en la Comunidad de Madrid		22
2.2. Las modificaciones introducidas en la legislación de ordenación del territorio		27
2.3. El contenido y alcance de la reforma de la LSCM		32
2.3.1. Novedades en materia de planeamiento		32
2.3.1.1. Reservas de suelo para vivienda protegida. ...		32
2.3.1.2. Modificación de las determinaciones estructurantes mediante un Plan Especial		33
2.3.1.3. Modificación de las determinaciones pormenorizadas.....		36
2.3.1.4. Implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelos vacantes de las redes de servicios o de equipamientos. .		37

	<u>Página</u>
2.3.1.5. Los espacios privados en sustitución de la cesión de redes públicas locales	39
2.3.1.6. La prevalencia de los estándares de plazas de aparcamiento fijados en el planeamiento	40
2.3.1.7. Las funciones reforzadas del Plan Parcial.	41
2.3.1.8. La nueva ordenación del documento de Avance del planeamiento	41
2.3.1.9. La nueva regulación del Plan Especial	43
2.3.1.10. Exclusión de la evaluación ambiental estratégica para los Estudios de Detalles y algunos Planes Especiales.	44
2.3.1.11. Excepción de la evaluación de identidad de género y de impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género	45
2.3.1.12. Las nuevas condiciones para la alteración del planeamiento	45
2.3.2. <i>Innovaciones en materia de propiedad del suelo</i>	49
2.3.2.1. La ordenación de las actuaciones de dotación	49
2.3.2.2. Los cambios en el régimen de las actuaciones en suelo no urbanizable de protección	55
2.3.3. <i>Cambios en materia de ejecución del planeamiento</i>	59
2.3.3.1. Las transferencias de aprovechamiento en suelo urbano consolidado.	59
2.3.3.2. La ejecución de redes públicas comunes a varios ámbitos de actuación o sectores por una entidad urbanística colaboradora.	61
2.3.4. <i>Alteraciones en materia de edificación e intervención en el mercado inmobiliario</i>	62
2.3.4.1. El nuevo régimen de colaboración público-privada en el ejercicio de funciones administrativas de naturaleza urbanística.	62
2.3.4.2. La ampliación del silencio administrativo negativo en materia de licencias.	65
2.3.4.3. Variaciones en el control posterior de las declaraciones responsables	66

	<u>Página</u>
2.3.4.4. La reforma del régimen de los patrimonios públicos de suelo	66
2.3.4.5. Ampliación de los posibles destinos del derecho de superficie	67
2.3.4.6. Cambios en materia de disciplina urbanística. .	68
2.4. Balance final.	69

3

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE MADRID DE 1997 ENCAMINADA A ESTIMULAR SU ACTIVIDAD URBANÍSTICA Y ECONÓMICA	71
3.1. Justificación y alcance de la modificación puntual	71
3.2. Simplificación, racionalización y flexibilización de los trámites urbanísticos precisos para la implantación de ciertas actividades	74
3.3. Nuevo programa mínimo de vivienda.	76
3.4. Factor verde	77
3.5. Mejora de las dotaciones	79
3.6. Actividades industriales.	80
3.7. Actuación en patios de manzana	83
3.8. Determinación del uso cualificado en la norma zonal 3 ...	84
3.9. Edificaciones en situación de fuera de ordenación	86
3.10. Edificios con infracciones urbanísticas prescritas.	89
3.11. Conclusiones.	89

4

LA PRIMERA REFORMA DE LA LSCM DE 2024 DIRIGIDA A FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	91
--	-----------

4.1. Justificación y alcance de la reforma contenida en la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.	91
4.2. La minoración de las cargas urbanísticas por medio de la modificación de los artículos 36, 50 y 67 LSCM.	94
4.3. El régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario oficinas para la implantación de viviendas protegidas en arrendamiento.	96
4.3.1. <i>Justificación y alcance legal y efectivo del régimen especial.</i>	96
4.3.2. <i>Contenido del régimen especial</i>	101
4.3.2.1. <i>Ámbito y eficacia</i>	101
4.3.2.2. <i>Condiciones y límites.</i>	101
4.3.2.3. <i>Licencias.</i>	103

5

LA SEGUNDA REFORMA DE LA LSCM DE 2024. UNA NUEVA VUELTA DE TUERCA DIRIGIDA A CONSOLIDAR EL DESARROLLO ECONÓMICO E INMOBILIARIO	105
---	------------

5.1. Justificación y alcance de la reforma llevada a cabo por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio	105
5.2. Las modificaciones introducidas en la Ley 9/1995.	115
5.3. La reforma de la LSCM	122
5.3.1. <i>Innovaciones relativas al planeamiento urbanístico</i>	122
5.3.2. <i>Novedades en materia de propiedad del suelo</i>	132
5.3.3. <i>Cambios referidos a la ejecución del planeamiento</i>	136
5.3.4. <i>Modificaciones en materia de edificación e intervención en el mercado inmobiliario</i>	141
5.3.4.1. <i>Calificaciones urbanísticas y declaraciones responsables</i>	141
5.3.4.2. <i>Entidades privadas colaboradoras en el ámbito del urbanismo.</i>	150

	<u><i>Página</i></u>
5.3.4.2.1. Base y fundamento del modelo legal	150
5.3.4.2.2. Puesta en funcionamiento de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas.....	153
5.3.4.2.3. Relaciones entre los Ayuntamientos y las entidades privadas colaboradoras.....	157
5.3.4.2.4. Robustecimiento de las obligaciones de las entidades privadas colaboradoras.	157
5.3.4.2.5. Régimen sancionador especial....	159
5.3.4.3. Patrimonios públicos de suelo.....	163
5.3.5. <i>Cambios en materia de disciplina urbanística</i>	164
5.4. Régimen transitorio	168
5.5. Balance final	169
CONSIDERACIONES FINALES SOBRE LOS DISTINTAS INICIATIVAS EN CURSO	171
BIBLIOGRAFÍA	175
ANEXO. TABLA COMPARATIVA DE LA LSCM ANTES Y DESPUÉS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 7/2024, DE 26 DE DICIEMBRE	183