

Son muchos los temas que han generado debate y críticas sobre cuál debe ser la política de ordenación de las ciudades y el mercado de suelo en la región desde que se circuló como anteproyecto el texto de la Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid que ahora atraviesa su fase de debate parlamentario.

De todos ellos, uno de los más controvertidos tiene que ver con la regularización de asentamientos ilegales en suelo no urbanizable, propuesta que ha sido calificada por determinados partidos políticos y grupos ecologistas como una "amnistía en toda regla" y una "legalización masiva" de construcciones.

El objetivo de la norma en mi opinión es adecuado: eliminar la actual incertidumbre que existe sobre una multitud de construcciones que se encuentran en estado de fuera de ordenación absoluta, y sobre las que los ayuntamientos no pueden actuar con medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por razones de diversa índole, entre ellas las de orden social por tratarse de ámbitos residenciales, sin perjuicio del hecho de que se encuentran en una situación de fuera de ordenación que debe ser respetada.

El artículo de la Ley controvertido es aquel en el que se permite otorgar la condición de suelo urbano a determinados terrenos que, estando ubicados en suelos no urbanizables, hubieran constituido asentamientos no regularizados.

Según la Exposición de Motivos de la norma, lo que se pretende con ello es regularizar la situación en que se encuentran multitud de edificaciones que están construidas desde hace más de 30 años. Ante esta situación, y tratándose de una realidad preexistente que ya no se puede evitar, es necesario darles un tratamiento que además de mejorar la calidad de vida de quienes residen allí, mejore el entorno y resuelva la dotación de servicios básicos, precaria en algunos casos dada la situación de ilegalidad.

Desde el Gobierno de la Comunidad se asegura que el proyecto de Ley "no pretende regularizar cualquier situación irregular", sino aquellas ya recogidas en su día en la ley de urbanizaciones ilegales (Ley 9/1985), si bien en el texto que se debate en la Asamblea no se recogen limitaciones temporales, pudiendo incorporarse a este régimen todos los ámbitos posteriores que se encuentren en la misma situación.

De hecho, hay una enmienda al articula-

Cómo regularizar los asentamientos sin amnistía

Tribuna de opinión de Emilio Gómez Delgado Socio Hogan Lovells.



Emilio Gómez Delgado, socio Hogan Lovells.

do que plantea añadir mediante disposición adicional una autorización al Gobierno de la Comunidad para que en el plazo de un año actualice el anexo de la Ley 9/1985, que en su día listaba aproxi-

“Tramitar plan especial, no incrementar edificabilidad y acreditar viabilidad ambiental deben ser requisitos necesarios”

madamente 130 asentamientos.

Actualización que por otro lado, según se ha publicado recientemente, ya ha puesto

en marcha el Gobierno de la Comunidad al anunciar en septiembre 2017 un nuevo plan de inspección para intentar catalogar todos los asentamientos no regularizados, partiendo de un trabajo previo elaborado en 2014 y que fijó entonces en 783 el total de estas construcciones.

Son asentamientos no regularizados aquellos que siendo utilizados para uso residencial (1) hayan formado un núcleo de población y (2) cumplan determinados requisitos. El principal de estos requisitos es que el ámbito cuente con los servicios básicos: acceso rodado, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de aguas y colector de aguas residuales.

En esta situación, los suelos afectados podrán tener la condición de suelo urbano si bien no podrán alterar su perímetro o incrementar edificabilidad existente. Para alcanzar este objetivo, el proyecto de Ley plantea la tramitación de un plan especial.

En todo caso, esta facultad solo se admitirá en aquellas parcelaciones y construcciones que sean viables desde un punto de vista ambiental y reúnan las características de núcleo de población descritas. Adicionalmente, debería regularse que los propietarios asumieran las cargas urbanísticas que correspondan, en línea con lo establecido en la Ley estatal de Suelo para los propietarios de suelos urbanos no consolidados.

Igualmente, la norma debería garantizar que los ayuntamientos velasen por el cumplimiento de los requisitos básicos arquitectónicos que conlleva un proceso de legalización, particularmente los relativos a seguridad básica de los edificios. Así como exigir las cesiones que tuvieron que hacer otros propietarios en similares desarrollos.

Algunos han opinado que esta fórmula no debe ser una "amnistía urbanística generalizada", cosa que en mi opinión no ocurrirá con las premisas que hemos planteado. Seguiremos con interés en los próximos meses el debate de esta cuestión y sus resultados.