

# 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

	<i>Página</i>
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

	<i>Página</i>
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
<b>2.4. Balance final. ....</b>	<b>69</b>

3

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

4

<b>LA PRIMERA REFORMA DE LA LSCM DE 2024 DIRIGIDA A FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA .....</b>	<b>91</b>
--	-----------

<b>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.....</b>	<b>91</b>
<b>4.2. La minoración de las cargas urbanísticas por medio de la modificación de los artículos 36, 50 y 67 LSCM.....</b>	<b>94</b>
<b>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.....</b>	<b>96</b>
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

<b>LA SEGUNDA REFORMA DE LA LSCM DE 2024. UNA NUEVA VUELTA DE TUERCA DIRIGIDA A CONSOLIDAR EL DESARROLLO ECONÓMICO E INMOBILIARIO.....</b>	<b>105</b>
<b>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 .....</b>	<b>105</b>
<b>5.2. Las modificaciones introducidas en la Ley 9/1995.....</b>	<b>115</b>
<b>5.3. La reforma de la LSCM .....</b>	<b>122</b>
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

	<i>Página</i>
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
<b>5.4. Régimen transitorio</b> .....	168
<b>5.5. Balance final</b> .....	169
<b>CONSIDERACIONES FINALES SOBRE LOS DISTINTAS INICIATIVAS EN CURSO</b> .....	171
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	175
<b>ANEXO. TABLA COMPARATIVA DE LA LSCM ANTES Y DESPUÉS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 7/2024, DE 26 DE DICIEMBRE</b> .....	183