

ADIÓS EUROVEGAS, HOLA NUEVOS INVERSORES



Patricia Pérez Lago

Abogada de BROSETA

A pesar del revuelo surgido ante la posible instalación de Eurovegas en España y de las opiniones de sus detractores, la realidad es que este proyecto ha supuesto un gran avance en el marco regulador de la gestión de suelo de la Comunidad de Madrid, así como en sus posibilidades de crecimiento económico.

La eventual implantación de dicho proyecto en la Comunidad de Madrid implicó la necesidad de adaptar los instrumentos previstos por su normativa territorial y urbanística para dar cabida a este complejo. A tal fin, se modificó la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo para incluir dentro de la figura de los Proyectos de Alcance Regional actuaciones de promoción privada dirigidas a la implantación de actividades económicas que contribuyan a la creación de empleo y riqueza para la región.

En este sentido, como parte de los Proyectos de Alcance Regional, se creó la figura de los Centros Integrados de Desarrollo, definidos como complejos de iniciativa privada en los que se prestan de forma integrada diversos servicios (industriales, turísticos, convenciones, ocio, juego, comercial, etcétera), estableciéndose una tramitación especial más ágil para su elaboración y aprobación. Asimismo, se estipuló su prevalencia sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal, configurándose el ámbito de estos Centros como un área de planeamiento incorporado.

Si bien finalmente la propuesta de Eurovegas no prosperó, la vía legal concebida para este tipo de proyectos privados de interés regional sigue abierta. Es, por tanto, el momento de buscar iniciativas productivas que supongan un impacto relevante para el crecimiento económico de la Comunidad de Madrid y que se puedan beneficiar del sendero

trazado. No cabe duda de que los inconvenientes con los que se encuentran los inversores que se plantean acometer un proyecto de estas características en España se centran en los innumerables trámites administrativos existentes, que eternizan el proceso urbanístico y restan rentabilidad a la inversión.

Buena prueba del interés por invertir cuando dichos trámites se reducen es el éxito que está teniendo la figura de las Actuaciones Territoriales Estratégicas en la Comunidad Valenciana. Desde la creación de dicho instrumento a finales de 2012, que podría considerarse como

el equivalente a los Centros Integrados de Desarrollo de la Comunidad de Madrid, ya son cuatro los proyectos de este tipo y de iniciativa privada aprobados por el Gobierno valenciano.

En el caso de la Comunidad de Madrid, un desarrollo territorial y urbanístico de las características expuestas se plantea como un re-

to a alcanzar a medio o largo plazo. No podemos olvidar que la iniciativa privada en materia de gestión de suelo queda restringida por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid al sistema de compensación, esto es, a los propietarios de los terrenos. No cabe, por tanto, la posibilidad de que un tercero distinto al propietario promueva su desarrollo, tal y como permite la figura del Agente Urbanizador recogida por la legislación estatal e instaurada en el resto de Comunidades Autónomas.

No obstante, los avances introducidos por las modificaciones expuestas sientan las bases para reconocer dicha facultad urbanizadora dentro de la Comunidad de Madrid, con carácter general, y no solo en el caso de proyectos singulares, también a terceros promotores privados.

Ahora bien, cabe resaltar que los inversores interesados en proyectos de dimensión regional que generen oportunidades de negocio para el territorio de Madrid tienen ya a su entera disposición la figura de los Proyectos de Alcance Regional y, en concreto, los Centros Integrados de Desarrollo para instrumentar y acometer su proyecto y así rentabilizar su inversión.

Los cambios regulatorios de Eurovegas pueden beneficiar a la región de Madrid