



Alberto Ibort y Marta Velasco

Abogados de Urbanismo y Medio Ambiente
en Pérez-Llorca

Hay que actualizar la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid que tiene casi dos décadas de vigencia, para disponer de un marco urbanístico actual que responda al interés general y proporcione seguridad jurídica

Retos y oportunidades ante la futura Ley del Suelo de la CAM

Hace ya más de un año se inició la tramitación parlamentaria del Proyecto de Ley del Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (LSUCM), que previsiblemente se convertirá en la nueva norma de referencia del urbanismo madrileño, en sustitución de la vigente Ley 9/2001. En particular, el Proyecto aprobado el 4 de abril de 2017 por el Consejo de Gobierno ha sido objeto de numerosas alegaciones, propuestas y sugerencias, lo que, sin duda, ha tenido incidencia en la aprobación definitiva de la LSUCM que, en teoría, debería aprobarse en la actual legislatura.

El interés demostrado por el nuevo marco regulador del urbanismo madrileño hace que sea oportuno, a nuestro entender, realizar un análisis legal estratégico de: (i) La situación actual en la que se encuentra la legislación urbanística madrileña, tras casi dos décadas de vigencia de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid. (ii) Los próximos retos y desafíos a resolver por la LSUCM, para dar una correcta respuesta a las necesidades de todos los intervinientes en la esfera urbanística e inmobiliaria, que vienen reclamando desde hace tiempo la actualización del marco urbanístico madrileño.

Así, siguiendo un tradicional esquema DAFO, podemos destacar que el urbanismo madrileño cuenta con:

1. Debilidades. Obsolescencia: la sustitución de la Ley 9/2001 resulta necesaria para la actualización del urbanismo madrileño a las nuevas tendencias y objetivos de la ordenación del territorio -sostenibilidad ambiental, cohesión territorial, accesibilidad, rehabilitación y regeneración urbana, eficiencia energética, equidad de género e intergeneracional-, tal y como ha sucedido a nivel estatal con las leyes de 2008, 2013 y 2015.

Ley parcheada: la Ley 9/2001 ha sido objeto de modificaciones puntuales, sin una solución de continuidad ni una visión global. Así, ha sido modificada indirectamente por 11 normas -fundamentalmente por leyes anuales de medidas fiscales y administrativas- y directamente dos veces a través de Propositiones de Ley. La primera en 2015 para eliminar el límite de las tres alturas más ático que imperaba en toda la Comunidad de Madrid y, recientemente, el 19 de abril de 2018, para agilizar los desarrollos mediante la introducción de la figura de las unidades funcionales.

2. Amenazas. Falta de un modelo de ordenación del territorio a nivel regional: a diferencia de otras regiones, la Comunidad de Madrid no ha destacado tradicionalmente por disponer de una visión global del territorio de toda la región, sino que se ha centrado más bien por los proyectos urbanísticos municipales o de interés general -como demuestra la falta de relevancia de la

Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo.-Esperemos que la LSUCM consiga revertir esta tradición del urbanismo madrileño y que se fomenten los planes de ordenación territorial a nivel regional para generar oportunidades en las distintas zonas de la comunidad -polos logísticos, tecnológicos, educativos, etc.- e impulsar el crecimiento ordenado de los municipios.

Necesidad de un desarrollo reglamentario preciso y ejecutivo: una vez aprobada la LSUCM, resultará esencial la labor del legislador para desarrollar, detallar y aclarar su contenido mediante la figura de los reglamentos, tan propios en el ámbito urbanístico de otras comunidades, incorporando aclaraciones que a día de hoy no están contempladas expresamente en la legislación autonómica -constitución y funcionamiento de entidades urbanísticas-. Sólo una legislación clara, precisa y ejecutiva, con sus correspondientes reglamentos de desarrollo, podrá hacer que superemos definitivamente un modelo de urbanismo al arbitrio de interpretaciones casuísticas, por un urbanismo garante del interés general, integrador, digitalizado, práctico, social y económicamente sostenible.

3. Fortalezas. Consenso sobre su necesidad: precisamente, la necesidad de actualización de la normativa urbanística, que cuenta con más de 17 años de vigencia, fomenta la existencia de una voluntad, tanto política como social, para la aprobación de un nuevo texto que permita dotar de contenido a lo requerido por todos los colectivos interesados.

Amplia participación: las numerosas alegaciones, propuestas y sugerencias recibidas al Proyecto de LSUCM desde todos los ámbitos, desde el inicio de su tramitación, ponen de manifiesto la relevancia y el interés suscitado por este texto legal así como la

necesidad de actualizar la legislación urbanística madrileña. Cabe esperar que el contenido final de la LSUCM recoja, en la mayor medida posible, el valor añadido que supone dicha participación.

4. Oportunidades. El cambio de ciclo: la LSUCM tiene ante sí la oportunidad de tener una trascendencia real en el territorio y la sociedad por cuanto, en este momento, los factores clave para impulsar legislativamente un nuevo modelo urbanístico en la Comunidad de Madrid son: (i) la escasez de suelo finalista para implantar nuevos proyectos, especialmente en la capital y (ii) la necesidad de lograr la regeneración del entorno urbano existente.

Digitalización: tras la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha apostado claramente por el impulso de las comunicaciones electrónicas y la digitalización, por lo que nos encontramos ante nuevos mecanismos para facilitar el acceso a instrumentos urbanísticos y la concesión de licencias, que ya están implantando algunos ayuntamientos de la Comunidad de Madrid. Por lo tanto, la aplicación de la LSUCM se encontrará con la ayuda de las nuevas técnicas de digitalización, en beneficio tanto de la transparencia administrativa (tan necesaria en el ámbito urbanístico) como de la participación social en la constante adaptación de los modelos urbanísticos.

5. Conclusión. A nuestro entender, este análisis DAFO pone de manifiesto la importancia de actualizar la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid, que tiene casi dos décadas de vigencia, para disponer de un marco urbanístico actual que responda al interés general y proporcione una constante reclamada desde todos los ámbitos: la seguridad jurídica. Tenemos una oportunidad para generar un territorio mejor para todos, empezando por la esperada aprobación de la LSUCM.

Alberto Ibor y Marta Velasco

Abogados de Urbanismo y Medio Ambiente
en Pérez-Llorca

Tenemos una
oportunidad
para generar un
territorio mejor
para todos, empezando
por la esperada
aprobación de la Ley
del Suelo y Urbanismo
de la Comunidad
de Madrid
(LSUCM)