

Hacia el nuevo modelo urbanístico madrileño

POR ALBERTO IBORT Y MARTA VELASCO Abogados de Urbanismo y Medio Ambiente de Pérez-Llorca

En el ámbito del urbanismo, la prolija actividad legislativa de las Comunidades Autónomas hace que sea necesario realizar un constante y detallado seguimiento de las aprobaciones y modificaciones de las leyes y reglamentos que regulan esta materia, pues dichas normas constituyen un punto de partida para que los municipios puedan impulsar las actuaciones que hagan que sus ciudades respondan a las necesidades de sus ciudadanos. De igual manera, estas modificaciones suponen un punto clave para todos los operadores que sean capaces de identificar los retos y oportunidades que dicha legislación brinda para desarrollar nuevos modelos urbanísticos que promuevan la generación de ciudades más sostenibles y eficientes.

En el ámbito del urbanismo, la prolija actividad legislativa de las Comunidades Autónomas hace que sea necesario realizar un constante y detallado seguimiento de las aprobaciones y modificaciones de las leyes y reglamentos que regulan esta materia, pues dichas normas constituyen un punto de partida para que los municipios puedan impulsar las actuaciones que hagan que sus ciudades respondan a las necesidades de sus ciudadanos.

De igual manera, estas modificaciones suponen un punto clave para todos los operadores que sean capaces de identificar los retos y oportunidades que dicha legislación

brinda para desarrollar nuevos modelos urbanísticos que promuevan la generación de ciudades más sostenibles y eficientes, en los que prime la regeneración de los tejidos urbanos existentes frente a los desarrollos expansionistas de anteriores décadas.

Llegados a este punto, es importante resaltar que las actuaciones de regeneración urbana requieren de una viabilidad financiera, técnica y jurídica que haga posible llevar a cabo dichas actuaciones en todos los términos. Es aquí donde hay que destacar la reciente modificación legislativa aprobada recientemente en la Comunidad de Madrid, que supone un primer paso para el modelo urbanístico de la Región en los próximos años.

1. El 'adiós' a la limitación general de la altura de los edificios

En la búsqueda de un nuevo modelo urbanístico para la región de Madrid, el lunes 28 de diciembre de 2015 entró en vigor la Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2011, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Esta reforma supone la derogación del apartado 8 del artículo 39 de la misma que desde el año 2007 limitaba, de forma general, las construcciones de la región de Madrid a "tres alturas más ático", lo que suponía la apuesta por un modelo de "desarrollo urbanístico expansivo de baja densidad", con viviendas de pocas alturas, pero con un mayor consumo de suelo para nuevos desarrollos y habitantes.

En consecuencia, esta modificación puntual hace posible que los Planes Generales de Ordenación Urbana puedan contemplar nuevos modelos urbanísticos basados en una mayor racionalización del uso del suelo urbanizado existente, en los que resulte viable un aumento de la altura de las edificaciones existentes y la consiguiente mejora de las dotaciones públicas para mantener los estándares marcados por la legislación.

La modificación aprobada significa, en suma, una muestra más de cómo el legislador promueve las actuaciones de regeneración, rehabilitación y reforma de las ciudades, de tal forma que la región de Madrid cuente con un *concepto de urbanismo* que fomente aún con mayor

La modificación aprobada significa una muestra más de cómo el legislador promueve la regeneración de las ciudades

Es importante resaltar que las actuaciones de reforma requieren de una viabilidad financiera, técnica y jurídica

vigor la rehabilitación de los edificios y sus entornos, la utilización del suelo urbanizado existente y, en el último término, un modelo sostenible de ciudad que se aproxime el urbanismo madrileño al concepto de *smart cities*.

2. Hacia la futura Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

Adicionalmente a la modificación puntual expuesta anteriormente, cabe destacar que la actual Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que data del año 2001, está siendo objeto de una revisión global que culminará, si se cumplen los hitos previstos, con la aprobación de un nuevo texto urbanístico madrileño en el segundo semestre de 2016.

A la vista de lo anterior, es un momento en el que todos los intervinientes en el proceso urbanístico -e.g. administraciones públicas, urbanistas, sociólogos, economistas, juristas y, sobre todo, los propios ciudadanos- pueden impulsar las actuaciones de transformación urbanística que ya aparecen contempladas desde 2008 a nivel estatal, y están actualmente definidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de tal forma que sea viable la generación de ciudades resilientes, que tengan la capacidad de acogida suficiente para atender las demandas de los ciudadanos y que procuren el necesario equilibrio entre la productividad y el desarrollo de la ciudad.

Sin duda, quince años después de la entrada en vigor de la actual Ley del Suelo madrileña, parece que cada vez está más próximo el que será el nuevo texto urbanístico de referencia en la Comunidad de Madrid que previsiblemente dará lugar a la revisión o modificación del planeamiento de los municipios madrileños, que se encontrarán ante una nueva oportunidad para dar respuesta a las múltiples cuestiones sociales, demográficas, urbanísticas o económicas que aparecen a la hora de definir el modelo de ciudad.

Será en ese momento, en el que los municipios actualicen sus instrumentos urbanísticos, cuando una vez más, se podrá observar cómo el urbanismo, como ciencia compleja y multidisciplinar, erige la personalidad de las ciudades, caracterizándolas morfológica e históricamente, respondiendo al mismo tiempo a la necesidad de adecuar las mismas a las necesidades de los ciudadanos.

Por todo ello, en definitiva, es de esperar que la próxima Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid procure impulsar de una forma clara, realista y flexible el desarrollo de "nuevos modelos de ciudad" basados en la regeneración y la transformación de los tejidos urbanos, consiguiendo espacios sostenibles y eficientes, tal y como marcan las constantes demandas de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal y eficiencia energética.

Los municipios actualizarán sus instrumentos urbanísticos, se podrá observar cómo el urbanismo, como ciencia compleja y multidisciplinar, erige la personalidad de las ciudades, caracterizándolas morfológica e históricamente, respondiendo al mismo tiempo a la necesidad de adecuar las mismas a las necesidades de los ciudadanos. Por todo ello, en definitiva, es de esperar que la próxima Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid procure impulsar de una forma clara, realista y flexible el desarrollo de "nuevos modelos de ciudad" basados en la regeneración y la transformación de los tejidos urbanos, consiguiendo espacios sostenibles y eficientes, tal y como marcan las constantes demandas de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal y eficiencia energética.