

Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la eliminación del límite urbanístico de “tres alturas más ático”

I. Objeto de la modificación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

Este jueves, 17 de diciembre de 2015, se ha publicado en el Boletín Oficial de la Asamblea de Madrid la Ley de modificación del artículo 39 de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (la “LSCM”) aprobada por el Pleno de la Asamblea de la Comunidad de Madrid el pasado 10 de diciembre.

La modificación aprobada consiste en la derogación del apartado 8 del referido artículo 39, cuya dicción literal era la siguiente:

“No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

No obstante lo anterior, los Ayuntamientos podrán autorizar la construcción de edificios singulares con una altura superior a la indicada en el párrafo primero, cuando concurren circunstancias especiales debidamente apreciadas y motivadas. Cuando esta autorización suponga la modificación del planeamiento vigente, será preciso el informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid.”

A este respecto, cabe destacar que la modificación del anterior precepto, aprobada por vía de urgencia a través de la tramitación de la Proposición de Ley PROPL 5(X)/15 RGEP 4156, supone la supresión del límite de “tres alturas más ático” para las nuevas construcciones en la región de Madrid.

II. La incidencia del límite de alturas en los desarrollos urbanísticos

El límite de “tres alturas más ático”, como es conocido en el sector inmobiliario y urbanístico, ha sido objeto de un amplio debate desde su introducción por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, como un elemento determinante tanto para:

- (i) El desarrollo de los nuevos ámbitos residenciales de la ciudad de Madrid, caracterizado por su modelo de territorio expansivo de baja densidad.

- (ii) El resultado de operaciones urbanísticas que fueron recurridas por su presunta vulneración, como, por ejemplo, el nuevo desarrollo en el ámbito del Estadio Vicente Calderón.

III. Entrada en vigor y ámbito de aplicación

El nuevo texto del artículo 39, una vez suprimido su apartado 8, entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y podrá aplicarse tanto a:

- (i) Los nuevos Planes Generales y de Sectorización (así como a sus modificaciones o revisiones).
- (ii) Los Planes Generales y de Sectorización (así como a sus modificaciones o revisiones) que se encuentren actualmente en tramitación pero que no hayan obtenido ya su aprobación provisional.

IV. La revisión global de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid

Adicionalmente a la modificación del artículo 39 de la LSCM anteriormente señalada, cabe destacar que está en curso una revisión global de la actual Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, el pasado 30 de septiembre se constituyó una mesa de trabajo formada por los distintos grupos parlamentarios con objeto de elaborar el nuevo texto de la ley de referencia en el urbanismo autonómico madrileño.

En el curso de dicha tramitación, la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio ha marcado los objetivos que pretenderá la futura Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre los que cabe destacar los siguientes:

- (i) El desarrollo de un modelo de urbanismo sostenible y la rehabilitación de la ciudad, adaptándose así al reciente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- (ii) Favorecer la compatibilidad y flexibilidad de usos en los edificios de la región de Madrid, evitando la generación de entornos cerrados de un único uso, de tal manera que se potencie la distribución de la riqueza en la ciudad y se eviten las trabas burocráticas que conllevan los cambios de uso en edificaciones que, a día de hoy, suponen una ralentización de las operaciones urbanísticas.
- (iii) El fomento de la cesión, a las Corporaciones Locales, de las plusvalías con motivo en las nuevas actuaciones urbanísticas (e.g. actuaciones de regeneración urbana, de rehabilitación edificatoria, etc.) propiciando oportunidades y mejoras para la ciudad que impliquen, en definitiva, un incremento en la calidad de vida de los ciudadanos.
- (iv) La ampliación de los espacios destinados a “zonas verdes” y “dotaciones públicas” en garantía de un urbanismo sostenible y el mantenimiento de los estándares

urbanísticos y dotaciones públicas para conseguir un modelo de “*smart cities*” caracterizadas por su eficiencia y sostenibilidad.

- (v) La recuperación de la categoría de suelo no urbanizable.
- (vi) La promoción del reciclaje y la reducción de las emisiones contaminantes en la región (cuestión que ya continúa fomentándose mediante la aprobación de Zonas de Especial Protección Acústica) en garantía de la eficiencia energética de las ciudades y sus entornos.
- (vii) El impulso del transporte público y de medios de movilidad alternativos (e.g. alquiler de coche, bicicletas, etc.) dentro de estrategias colectivas para una movilidad sostenible.
- (viii) La eficiencia en la gestión administrativa urbanística a través de la simplificación de los trámites administrativos mediante la implantación de un sistema de Administración electrónica en el marco de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que entrará en vigor el próximo 2 de octubre de 2016.
- (ix) Procurar un mayor control de la legalidad urbanística, mediante un procedimiento de disciplina urbanística más ágil y claro, acompañado de la creación de mayores medios y mecanismos de control.

La aprobación de la futura Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid está planificada para el segundo semestre de 2016.

V. Reflexión final

La limitación urbanística de un máximo de “tres alturas más ático”, prevista en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid desde el año 2007, ha sido una de las restricciones que más debate y controversia ha suscitado en el urbanismo madrileño de los últimos años.

La modificación puntual de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, supone la supresión del apartado 8 del artículo 39 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que contenía dicha limitación, de tal manera que, a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, el planeamiento de los municipios madrileños no estará limitado en altura.

Se da paso así a un nuevo modelo de ciudad en la región de Madrid, que en cualquier caso, deberá respetar los principios rectores en materia de urbanismo, como son, entre otros, la equidistribución de beneficios y cargas y el mantenimiento de los estándares relativos a dotaciones, infraestructuras y equipamientos públicos, con vistas a impulsar las actuaciones de rehabilitación de las áreas urbanas y sus edificios, fomentando el desarrollo de ciudades sostenibles y eficientes.

En conclusión, esta modificación supone un primer paso hacia el nuevo modelo urbanístico de la región, que actualmente está siendo objeto de una revisión global que culminará con

la aprobación de la próxima Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, prevista para el segundo semestre del año 2016

Esta Nota ha sido elaborada por **Alberto Ibor** y **Marta Velasco**, abogados del equipo de urbanismo y medio ambiente.

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 17 de diciembre de 2015 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información

Pueden ponerse en contacto con:

Vicente Estebanz

Socio

Área de Contencioso, Público y Regulatorio
Urbanismo y Medio Ambiente

vestebanz@perezllorca.com

Telf: + 34 91 436 04 34