

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### COMUNIDAD DE MADRID

**2665** *Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.*

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

#### PREÁMBULO

Desde hace ocho años, la Comunidad de Madrid se encuentra a la deriva dentro de un mar de sentencias judiciales y paralizaciones de planeamientos de desarrollo que impiden la evolución de nuestras ciudades, privando de la oportuna actividad económica y oferta de empleo tan necesaria en la actualidad.

Esta ausencia de desarrollo ha venido motivado por la generación y modificación de textos normativos que los anteriores Gobiernos Autonómicos aprobaron bajo mayorías absolutas, con objeto de generar desarrollos urbanísticos más humanos, provocando exactamente un efecto contrario al esperado amparados bajo el paraguas de la especulación.

Todo esto, se produjo, entre otros motivos, por la modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a través del artículo 13 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.

Y más concretamente, con el punto 8 del artículo 39 de la Ley del Suelo, donde se establece que «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...».

La realidad es que esta modificación restrictiva y en nada liberal, ha generado un caos urbanístico según la opinión de todos los expertos, favoreciendo ciudades expansivas, por todo el territorio de nuestra Comunidad, limitando las capacidades pormenorizadas de los posteriores planeamientos de desarrollo, siendo paralizados y anulados de forma sistemática por el poder judicial, convirtiendo a los jueces en los verdaderos agentes urbanizadores del territorio, debido a la perversión en la redacción del texto de la propia norma, así de sus aclaraciones posteriores, como por ejemplo, con la aprobación posterior de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y más concretamente con su disposición adicional séptima.

Esta limitación de alturas ha esparcido nuestras ciudades cual mancha de aceite, generando graves problemas en materia de infraestructuras, movilidad y transporte y por ende problemas medioambientales, debido a la utilización «obligatoria» del vehículo privado, quedando grandes zonas de la región sin comunicación por servicios públicos y generando una deuda contra estos nuevos desarrollos en materia de dotaciones y equipamientos públicos de primera necesidad.

Ahora bien, nos encontramos en una nueva etapa, de racionalización, practicidad y consenso y por tal motivo consideramos que las Leyes, deben marcar unos principios rectores que, desde su formulación general, han de servir de guía obligatoria al planificador local de cara a fijar la ordenación que más convenga en función de las necesidades y posibilidades del municipio, sin injerencias ni sugerencias superiores.

Por tal motivo y como consideramos que las determinaciones pormenorizadas deben venir determinadas por el propio planeamiento municipal y sin duda esta limitación lo era, consideramos oportuno proponer su derogación. Entendiendo que la derogación de este artículo, no deja sin delimitación legal de alturas máximas, pues todas ellas ya vienen fijadas previamente en los planeamientos generales y de desarrollo de ámbito local.

Además, consideramos, que de forma paralela y única, se debe establecer una disposición aclaratoria al estado posterior de la derogación de la norma principal, pues entendemos que cuando una norma es derogada no por ello deja de ser aplicable a todos los casos subsumibles bajo su hipótesis ocurridos cuando la norma estaba vigente, entendiendo que es el legislador quien debe denotar el sentido pretendido de la misma.

Es evidente que la norma aclaratoria no ha de suponer una innovación de la regulación anterior, siendo su objeto el de aclarar un texto legal previo, lo que se justifica que se integre en él, debiendo existir una identidad de rango normativo entre la norma aclarada y la aclaratoria.

Somos conscientes que esta propuesta de derogación ya ha sido tratada y asumida por los grupos de trabajo creados con motivo de la aprobación de la futura Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, si bien, la región no puede esperar períodos de estudio mínimos de uno o dos años, que paralicen la actividad en nuestras ciudades.

**Artículo único.** *Modificación parcial del artículo 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

Se elimina el apartado 8.º del artículo 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que queda derogado.

**Disposición adicional.** *Aclaración de la disposición transitoria de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.*

Conforme lo previsto en la disposición transitoria de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, la limitación de la altura máxima contemplada en el artículo 39.8 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, que se deroga mediante la presente Ley, únicamente resulta de aplicación a los Planes Generales y de Sectorización que no hayan superado el trámite de Aprobación Provisional antes de la entrada en vigor de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de forma que no será aplicable esta limitación ni a los Planes Generales y de Sectorización vigentes o ya aprobados provisionalmente en el momento de la entrada en vigor de la Ley 3/2007, de 26 de julio, ni al planeamiento de desarrollo de estos Planes Generales o de Sectorización tanto si se han aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/2007, de 26 de julio, como con posterioridad.

Por tanto, no será de aplicación esta limitación de alturas al suelo que estuviera clasificado como suelo urbanizable sectorizado o como urbano, ya se trate de suelo urbano consolidado como de suelo urbano no consolidado antes de la entrada en vigor de la Ley 3/2007, ni a las futuras modificaciones o revisiones de planeamiento que se tramiten sobre dichos suelos ni tampoco a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a dichos suelos.

Tampoco resulta de aplicación la limitación de alturas a la modificación o revisión del Plan General que haya sido declarado parcialmente nulo por sentencia firme antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, cuando no resultara de aplicación la Ley 3/2007 por aplicación de la disposición adicional sexta de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, ni a las futuras modificaciones o planes de desarrollo que a su vez pudieran aprobarse de las citadas innovaciones de planeamiento.

**Disposición final única.** *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.—La Presidenta, Cristina Cifuentes Cuencas.

*(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 308, de 28 de diciembre de 2015)*