

>> EN PORTADA



Limitados por las cuatro alturas

La prohibición regional de construir edificios de más de tres plantas más ático está afectando a varios proyectos significativos de la capital como la 'operación Mahou-Calderón', Valdebebas o la Villa Olímpica. Por Luis M. de Ciria

Desde julio del año 2007, la altura de los nuevos edificios que se construyan en cualquier desarrollo de la Comunidad de Madrid que no tuviera aprobada su planificación urbanística antes de esa fecha está limitada a cuatro plantas (tres más ático). Una limitación muy discutida desde el punto de vista urbanístico y que está trayendo muchas complicaciones desde el punto de vista legal.

Esta norma, recogida en el artículo 39.8 de la Ley del Suelo regional, estuvo envuelta en polémica y fue objeto de un intenso debate urbanístico desde que se anunció. Finalmente, fue aprobada por el Gobierno regional, presidido entonces por Esperanza Aguirre, en contra del criterio de muchos arquitectos, urbanistas, ecologistas y del sector inmobiliario en general. Unos, por considerarla contraria al modelo de

desarrollo urbanístico sostenible que precisaba la región y otros, por pensar que de esta forma se encarecería aún más el precio del suelo y de la vivienda.

El Gobierno de Aguirre la justificó argumentando que se trataba de «impulsar un modelo de ciudad más humano y de acabar con un urbanismo que ya no se corresponde con el desarrollo y con las aspiraciones de calidad de vida actual de la sociedad madrileña».

La norma nació con el objetivo de disminuir la densidad de los futuros desarrollos urbanos de los municipios de la región, pensando en el, según muchos urbanistas, «discutible concepto» de la ciudad dispersa con grandes jardines y espacios verdes. Una idea que, como aseguran estos expertos, podría tener sentido en determinadas localidades de la región,

pero no en los grandes municipios y menos aún en la capital.

Por ese motivo, los responsables de la Comunidad se apresuraron a explicar que la medida no tendría apenas efectos en la ciudad de Madrid, ya que su planificación había quedado concluida con el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (PGOU 97).

Más allá de su discutida justificación urbanística o medioambiental, lo que parece que no tuvieron en cuenta quienes la redactaron es que las posibles modificaciones puntuales que precisara el planeamiento de la capital deberían ser aprobadas teniendo en cuenta la Ley del Suelo regional, incluida, claro está, la limitación de las alturas, ni de los problemas que esto podría acarrear.

El primero de ellos afloró en febrero de 2012, cuando el Tribunal

Superior de Justicia de Madrid (TSJM) anuló el acuerdo urbanístico del ámbito de Mahou-Vicente Calderón, que contemplaba la construcción de unas 2.000 viviendas sobre los terrenos de la antigua fábrica cervecera y del actual estadio del club Atlético de Madrid. El Tribunal alegó, precisamente, que la normativa regional impide la construcción de edificios de cuatro alturas.

Y es que, para que la operación cuadrara y a cambio del aprovechamiento urbanístico de esta zona residencial sus promotores pudieran construir el futuro estadio olímpico de la ciudad, se hizo necesario proyectar bloques de viviendas de varias alturas. Con edificios de cuatro plantas los números no salen.

El segundo revés urbanístico que propició la restricción de las alturas se hizo visible con la sen-

tencia del Tribunal Supremo que en septiembre del año pasado confirmaba la anulación de la clasificación en el PGOU 97 como suelos urbanos y urbanizables determinados ámbitos clasificados como no urbanizables protegidos por el PGOU anterior, el de 1985.

Con esta sentencia, la mayor parte de los nuevos desarrollos en marcha de la capital (a excepción del de El Cañaveral) han quedado ilegalizados. Esto significa que el Ayuntamiento de Madrid no puede aprobar acto administrativo alguno, lo que incluye la imposibilidad de otorgar nuevas licencias de obras en estos ámbitos o, lo que es más grave, las licencias de primera ocupación para las miles de viviendas que se encuentran en una fase muy avanzada de construcción en el desarrollo de Valdebebas.

UNA IDEA DESAFORTUNADA

POR JOSÉ ANTONIO GRANERO

La Comunidad de Madrid impuso en 2007, en su ley de Medidas Urgentes de Modernización, un severísimo límite de altura a la edificación en cualquier municipio de la región: tres plantas más ático, fuese cual fuese su uso o emplazamiento. Podría haber excepciones singulares... pero no se lo iban a poner fácil.

La aprobación se hizo ante la incredulidad de la mayoría de los profesionales de la arquitectura y el urbanismo, ya que va en contra del más elemental principio de sostenibilidad de la ciudad, de la compacidad, complejidad funcional y cohesión social, de la eficacia de su gestión y mantenimiento.

Para las viviendas supone un gran incremento del coste de proyecto y de construcción, al tener que recurrir a soluciones más caras, y una mayor repercusión de cubiertas, instalaciones, infraestructuras, y con un coste urbano y medioambiental tremendo.

El modelo impuesto de baja altura homogénea implica baja densidad generalizada; con lo que, además de aumentar directamente la huella ecológica, provoca justo lo contrario de lo que se necesita para el buen funcionamiento de los usos y calidades urbanas: el transporte público, la movilidad peatonal y la accesibilidad al comercio y servicios locales.

La ciudad es un artefacto complejo compuesto por ejes de circulación, nodos de concentración de edificación vinculados a la actividad, complejas zonas centrales, barrios residenciales y extensiones de vivienda unifamiliar, ámbitos de actividades económicas, equipamientos y espacios públicos. Todos ellos conviven en la ciudad, reclamando cada uno sus propias condiciones de edificación, y por tanto de altura. Y la mayoría requiere más de tres plantas.

En la ciudad hay y debe haber de todo. Compete al planeamiento urbano debatido y participado, teniendo en cuenta todos los factores relevantes, ayudar a decidir cuánto, cómo y dónde; y a gestionarlo.

La imagen de una zona como la que la ley impone, con edificios de poca altura y baja densidad puede sin duda resultar atractiva

para muchos, especialmente si se contrasta con la dureza urbana de algunas de las más recientes y desabridadas actuaciones que han ido surgiendo en la periferia de Madrid. Y, sin duda, puede incluso estar bien en más de un sitio. Pero el que pudiese ser lo adecuado en algunas circunstancias que cualquier urbanismo sensato sabría identificar, no justifica, ni de lejos, el que se imponga como condición universal para toda la metrópolis.

No sé de quién fue la idea de difícil justificación técnica, ni cómo pudo pasar inadvertida, pensando que era una minucia. No lo es. Es un dislate. Si fijarla con carácter general fue una ocurrencia desafortunada, mantenerla sin matices sería perseverar en el error.

José Antonio Granero es decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.