

**Instrucciones**

**Resolución del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad por el que se aprueba la Instrucción 2/2017 relativa a los criterios para la aplicación del artículo 36.6 e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

**Marginal:** ANM 2017\53

**Tipo de Disposición:** Instrucciones

**Fecha de Disposición:** 19/07/2017

**Publicaciones:**

- BO. Ayuntamiento de Madrid 26/07/2017 num. 7956 pag. 5 - 6

El artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM.01), regula las determinaciones sobre las redes públicas imponiendo unos estándares para dimensionar la reserva de suelo que debe efectuar el planeamiento para ello.

En el apartado 6 del citado artículo se establecen las condiciones para dimensionar las redes locales, fijando los estándares de dotación para ese tipo de redes en sus letras a) y b):

"6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Por su parte, la letra e) del propio artículo 36.6 establece:

"e) Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. En el caso de que no se alcanzara, se cederá hasta completarla".

El texto original de la LSCM.01 no incluía esta letra e) en el apartado 6 del artículo 36, que se incorporó con la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 14.1 aborda la modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y añade una nueva letra e) en el apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con el siguiente contenido:

"Los estándares de la anterior letra b) no serán de aplicación cuando se trate de vivienda protegida con tipología unifamiliar que cuente con zonas verdes privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estará obligada".

Por su parte, en la Exposición de Motivos de la Ley 10/2009, se concretaba la finalidad de la incorporación de este apartado: "... fomentar el dinamismo urbanístico en la Comunidad de Madrid,... abaratando costes para los promotores en la ejecución de obras de urbanización de los desarrollos urbanísticos...".

Posteriormente, la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, modificó la redacción de esta letra e) e instauró la redacción actual del artículo 36.6.e), aduciendo las razones de la modificación en la Exposición de Motivos en los siguientes términos: "...El cumplimiento del deber de cesión de zonas verdes se flexibiliza también al permitirse que las zonas verdes privadas puedan computar como red local en cualquier caso, siempre que se trate de uso residencial. Para ello se amplía el ámbito de aplicación del artículo 36.6.e), que en la actualidad solo se recoge para la vivienda protegida de tipología aislada unifamiliar...".

En los últimos años se ha venido aplicando, como criterio de interpretación del texto vigente del artículo 36.6.e), la consideración de espacios libres privados como elementos de las redes locales, sustituyendo a espacios libres públicos arbolados, a los efectos del cómputo.

La aplicación de este criterio ha sido refrendada por la Comunidad de Madrid de forma explícita, si bien no le atribuye rango preceptivo, precisándose, en algún caso, que la adopción de este criterio obedece a una decisión municipal.

Así, por ejemplo, el informe de la Comisión de Urbanismo incorporado a la aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del Plan General para la creación del ámbito de planeamiento específico 04.16. Villanueva 18", señala que, "en base a lo establecido en el Artículo 36.6 apartado e) de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento no considera de aplicación las cesiones correspondientes a redes públicas por tratarse de viviendas que cuentan con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada".

### MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL CRITERIO

El Ayuntamiento considera viable modificar el criterio de interpretación que se ha venido aplicando en relación con el artículo 36.6.e) de la LSCM.01. Esta modificación dará lugar a actos administrativos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes. Es objeto de esta instrucción y de esta memoria que la soporta, servir de justificación y motivación, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho, en aplicación del artículo 35.1 c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Es un hecho que, al amparo del criterio de interpretación seguido hasta ahora, se han tramitado diversos instrumentos de planeamiento en los que la superficie total de suelo público cedido se ha visto reducida al haberse computado el suelo privado del interior de las parcelas a los efectos de cumplir el estándar fijado para las redes locales en el artículo 36.6 de la Ley del Suelo. En estos casos, si bien se han cumplido los estándares que marca la Ley 9/2001, se ha llegado, en ocasiones, a la completa inexistencia de suelo público de cesión para redes.

El nuevo criterio pretende garantizar el carácter público de la superficie total de los elementos integrantes de las redes locales legalmente exigibles.

En relación con los fundamentos de derecho, esta modificación del criterio se propone sin perjuicio de la legalidad del seguido en los actos precedentes. El criterio que se propone aplicar a partir de esta instrucción es igualmente ajustado a derecho. Ninguno de los dos criterios cuestiona el texto de la Ley.

El texto de la citada letra 6.e) solo se refiere a los estándares de la letra b), que fijan el porcentaje que deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados respecto del total resultante de cumplir el apartado a). Nada dice esa letra b) sobre la superficie total de elementos de las redes locales, cuyo estándar se regula explícitamente en la letra a).

El criterio seguido en actuaciones precedentes ha consistido extender la aplicación de lo reglado en la letra e) a las superficies resultantes de la aplicación de los estándares de la letra a). No es aplicación directa del texto de la Ley, sino que se trata de un criterio aplicado hasta el momento por el Ayuntamiento, que a partir de la presente instrucción se modifica con la finalidad expuesta de garantizar el carácter público de la superficie de los elementos integrantes de las redes locales legalmente exigibles.

El nuevo criterio permitiría seguir excepcionando el estándar señalado en el artículo 36.6.b) de la LSCM relativo al porcentaje de la superficie total de elementos de las redes locales que se destine a espacios libres públicos arbolados sin que tuviese repercusión sobre la superficie total de elementos de las redes locales resultante del estándar señalado en la letra a) del mismo artículo. De esta forma, se podría ver reducida la superficie de espacios libres públicos arbolados, pero no la superficie total de elementos de las redes locales.

Este nuevo criterio es fiel al texto vigente de la LSCM y es coherente también con la finalidad señalada en la exposición de motivos de las últimas modificaciones legales operadas en 2009 y 2011, en el sentido de abaratar los costes de urbanización de los desarrollos urbanísticos y no de reducir los suelos de cesión. Esa finalidad se materializa sustituyendo la cesión de espacios libres arbolados por la de otros suelos cuya urbanización será más económica.

En virtud de lo anteriormente expuesto y en ejercicio de las competencias atribuidas por el apartado 4º.2.4 del Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, vengo a formular la siguiente

#### INSTRUCCIÓN

PRIMERO.- A efectos de interpretación de la aplicación de las letras a), b) y e) del apartado 6 del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la determinación de los estándares de dotación de redes locales en el Ayuntamiento de Madrid se seguirán los siguientes criterios:

- La superficie total de los elementos de las redes locales será como mínimo de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos. Esta superficie estará constituida por elementos de cesión obligatoria, en todo caso.
- La superficie de los elementos de las redes locales destinados a espacios libres públicos arbolados (espacio libre arbolado) será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos, con la excepción prevista en el punto siguiente.
- En ámbitos de vivienda que cuenten con zonas verdes o espacios libres privadas podrá minorarse, en la misma cuantía de estas, la superficie de los elementos de las redes locales destinados a espacios libres públicos, que será compensada por el incremento de otros elementos públicos integrantes de esas redes locales, al objeto de mantener la superficie de cesión obligatoria.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de otros preceptos de la misma ley relativos a la forma de cesión de esos elementos de las redes locales.

SEGUNDO.- La presente instrucción producirá efectos desde la fecha de su firma, sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, resultando de aplicación a los procedimientos que se inicien a partir de la fecha en que ha sido dictada, así como a los que se encuentren en tramitación.

No obstante, los criterios aprobados no serán de aplicación a los instrumentos de gestión que ejecuten planeamientos que cuenten con aprobación definitiva a la fecha de aplicación de esta instrucción, en los que las cesiones de redes se realizarán en la manera que determinen dichos planeamientos.

Madrid, a 19 de julio de 2017.- El Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, Ezequiel Domínguez Lucena.

*Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.*