



LA GESTIÓN UN TRATAMIENTO FLEXIBLE

Sus directrices permiten una delimitación novedosa de las áreas de reparto en el suelo urbano y urbanizable

El Nuevo Plan General, a partir de las técnicas e instrumentos que conforman la vigente Ley del Suelo, plantea una gestión urbanística encaminada a facilitar su objetivo primordial: flexibilidad en la ejecución y en el desarrollo de todo el término municipal madrileño.

Texto: ANTONIO ARMENGOT DE PEDRO.

Arquitecto.

Jefe del Dpto. de Gestión de la OMP.

Fotos: INCAFO.

En sentido estricto, la gestión urbanística coincide con la ejecución del planeamiento desarrollada en el Título IV de la Ley del Suelo. Esta regula con detalle cómo los propietarios de suelo pueden obtener el derecho a un porcentaje del aprovechamiento establecido por el planeamiento, bien a través de la actuación sistemática mediante unidades de ejecución (siempre en suelos urbanizables y, a veces, en el denominado suelo urbano, artículos 148 a 184 de la Ley del Suelo), o de las actuaciones asistemáticas a través de transferencias de aprovechamiento entre solares o parcelas (siempre en suelo urbano, artículos 185 a 198 de la Ley del Suelo).

Asimismo, en él queda establecido de que forma el Ayuntamiento puede conseguir el suelo para ejercer el derecho al aprovechamiento urbanístico que le corresponda, así como los terrenos destinados a los sistemas generales de espacios libres, parques y zonas verdes públicas, de comunicación y también sus zonas de protección y de equipamiento comunitario; los sistemas locales dotacionales públicos; los terrenos urbanizados de sistemas locales de comunicaciones (es decir, calles, plazas, etc.); los terrenos urbanizados de sistemas locales de espacios libres (como parques, jardines, etc.); y, por

último, las correspondientes infraestructuras locales de urbanización.

La gestión, dentro del vigente marco normativo, trata de facilitar que se alcance el objetivo primordial planteado por el Plan General, la flexibilidad, utilizando las técnicas e instrumentos que la vigente Ley del Suelo ha puesto a su alcance, y empleándolos según las necesidades impuestas por el desarrollo y ejecución del Plan General.

Las reglas seguidas para delimitar las áreas de reparto en el Plan General son las establecidas con carácter supletorio por el art. 94.3 de la Ley del Suelo.

Un Madrid en transformación

El Nuevo Plan General, como instrumento de ordenación integral que es de todo el término municipal de Madrid, actúa sobre una ciudad urbanísticamente viva y en permanente desarrollo, la cual crece y se renueva constantemente conforme a múltiples circunstancias de toda índole que inevitablemente condicionan su transformación.

Ante éstas y el abanico de derechos y deberes que de ellas se derivan, es fácil comprender la dificultad que supone delimitar áreas de reparto de beneficios y cargas en estos suelos, y también fijar el aprovechamiento tipo en función de la edificabilidad y de los coeficientes de ponderación de usos y

beneficios y cargas en las que el aprovechamiento tipo, y, por tanto, el patrimonializable que le corresponde a cada finca, está en relación directa con el aprovechamiento real, histórico, presente y futuro de cada una de esas fincas, en las que el reparto de las cargas se efectúa entre todas aquellas parcelas a las que sirven funcionalmente.

Para delimitar tales áreas de reparto, que el Plan General denomina formales, se parte del estudio de un distrito funcional completo, cuya delimitación no tiene que coincidir necesariamente con la división administrativa, aunque en la mayoría de los casos sucede así, extrayendo de él todos los ámbitos de suelo urbano equidistribuido (Áreas de Planeamiento Incorporado, API) y los ámbitos de suelo urbano pendiente de equidistribución (Área de Planeamiento Específico, APE, y Áreas de Planeamiento Remitido, APR). Así resulta el suelo urbano consolidado, del que aún se separan las Áreas de Oportunidad a Concertar, AOC, los ámbitos sujetos a la norma zonal de Actividades Económicas, las parcelas con Protección Global Singular y las dotaciones privadas consolidadas, por formar áreas de reparto formales diferenciadas.

El resto (el suelo urbano consolidado de uso residencial) se divide en tantas

áreas de reparto como barrios funcionales contenga. En ellas, el aprovechamiento tipo se calcula mediante la obtención de la superficie neta lucrativa de cada ámbito zonal; la fijación del coeficiente de edificabilidad del uso característico; el cálculo del aprovechamiento neto lucrativo de cada zona; y el establecimiento de los coeficientes de ponderación para cada zona, de tal forma que, una vez desponderados los aprovechamientos patrimonializables de cada parcela dentro de cada área de reparto, sean iguales a la superficie edificable de la parcela multiplicada por una misma constante.

$$A. \text{ patrim.} = 0,85 \times K \times \frac{\text{Superficie edificable de la parcela}}{\text{Superficie edificable de la parcela}}$$

Esta constante K es igual para todas las parcelas que constituyen el área de reparto y representa, en términos porcentuales, la contribución de cada parcela a la obtención de las dotaciones del barrio funcional.

En cuanto a los coeficientes de ponderación para cada zona de ordenanza que permiten obtener los objetivos señalados anteriormente, resultan ser iguales a la edificabilidad neta del uso característico dividida por la edificabilidad neta del uso de referencia.

Los ámbitos sujetos a la norma zonal de Actividades Económicas, diferenciados por sus grados y distritos administrativos, constituyen áreas de reparto formales independientes en las que la definición del aprovechamiento tipo se realiza de igual forma que la arriba indicada, teniendo en cuenta que, por la propia naturaleza del uso característico (es decir, industrial), estos ámbitos son demandantes de menor superficie de uso dotacional público, y, por lo tanto, no es coherente que dicho suelo participe de obtener un conjunto de dotaciones que no necesita.

Las dotaciones privadas consolidadas existentes en este tipo de suelo urbano constituyen áreas de reparto discontinuas y diferenciadas por cada distrito administrativo y por el destino específico de la dotación (deportivo u otros equipamientos), en función de que son situaciones de hecho establecidas con anterioridad al Nuevo Plan General.

También constituyen áreas de reparto formales todas y cada una de las Áreas de Oportunidad a Concertar, que tan sólo aparecen en los distritos del Centro Histórico. Para ellas, el Plan General define una solución urbanística

relevante. Ahora bien, esta no podrá acometerse sin un amplio respaldo de consenso, tanto interinstitucional como ciudadano, y la actual situación urbanística se mantendrá si no se produce la concertación necesaria.

Asimismo, en este tipo de áreas de reparto se incluyen también los ámbitos de las Colonias Históricas de Viviendas Unifamiliares y los Cascos Históricos de Distritos Periféricos, que, a nivel de ordenación, constituyen Áreas de Planeamiento Específico (APE). Estos sectores, históricamente consolidados, fueron ordenados por planeamientos anteriores, sus determinaciones ya se ejecutaron y con el paso de los años se han convertido en dignos de ser conservados, no solamente como testimonio histórico de una época, sino como un legado beneficioso para el conjunto de la zona de la ciudad en que se ubican, reduciendo así la excesiva tensión que generan los tejidos urbanos de las altas edificabilidades colindantes.

En todas estas áreas de reparto hasta ahora citadas (AUC, ADP, AOC y APE de Colonias y Cascos Históricos), la actuación será asistemática y las dotaciones locales pendientes de consecución serán obtenidas mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico (modo de obtención nº 1 del plano de Gestión), salvo que, en alguna de las Áreas de Oportunidad Concertada o Colonias y Cascos Históricos, su gestión pormenorizada establezca para alguna actuación posterior otro modo de obtención.

Por último, se consideran áreas de reparto independientes cada una de las parcelas con Protección Global Singular, considerando las especiales vinculaciones que para este tipo de protección se especifican en el Título 8 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El suelo equidistribuido

En Madrid existen numerosos ámbitos que están teniendo un desarrollo urbanístico individualizado según determinaciones de planeamiento y gestiones anteriores, para los cuales el Plan General mantiene la ordenación prevista incorporando sus determinaciones.

Por otra parte, el NPG propone que la gestión en ellos continúe produciéndose y culmine de acuerdo a las condiciones de partida que se establecieron en su día, reconociendo las premisas fundamentales de ordenación y asumiendo e incorporando el proceso de gestión efectuado que, sin duda algu-

EL APROVECHAMIENTO TIPO

Este puede expresarse mediante la siguiente fórmula:

$$A_t = \frac{\sum s_i \times e_i \times c_i}{\sum s_i + \sum s_j} = K \times \text{edificabilidad del uso característico}$$

- s_i superficie de la parcela edificable
- e_i coeficiente de edificabilidad de cada parcela establecido directamente por la ordenanza o como cociente entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable
- c_i coeficiente de ponderación
- s_j superficie de las dotaciones públicas a obtener

Por otra parte, la constante para la obtención de cargas, K, responde a la fórmula:

$$K = \frac{\sum s_i}{\sum s_i + \sum s_j}$$

y el aprovechamiento patrimonializable que corresponde a cada propietario de parcela sería:

$$A_{p.\text{patrim.}} = 0,85 \times A_t \times s_i$$

o lo que es lo mismo una vez desponderado

$$A_{p.\text{patrim. desp.}} = 0,85 \times K \times e_i \times s_i$$

na, habrá dado lugar a un adecuado reparto de beneficios y de cargas. Tales ámbitos se denominan Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y figuran adecuadamente reflejados en el Plano de Ordenación.

Asimismo, para que la incorporación de las nuevas técnicas instrumentales de áreas de reparto y aprovechamiento tipo en estos ámbitos de la ciudad (en los que se ha producido o se bien se está realizando un adecuado reparto de beneficios y cargas), no cause ningún tipo de alteraciones indeseadas, el Nuevo Plan General adopta el criterio de delimitar todas las áreas de reparto que se han denominado como materiales.

Estas coinciden con los ámbitos de cada una de dichas áreas de planeamiento incorporado, asumiendo a la vez y remitiéndose a la gestión producida, que se está ejecutando o bien que se va a efectuar en cada una

de ellas de acuerdo con toda la documentación exhaustiva y pormenorizada que contiene cada Área de Planeamiento Incorporado.

Pendiente de equidistribución

Por último, completan los tipos de suelos urbanos aquellos ámbitos de la ciudad en los que la ordenación existente no se considera adecuada con las directrices fundamentales del nuevo Plan. En consecuencia, es preciso intervenir en ella para transformarla por otra diferente, pues se estima que carece de una mínima estructura urbana, es inadecuada o de muy difícil gestión o bien se trata de áreas de oportunidad que pueden servir de base para recualificar entornos inmediatos.

Cuando el Nuevo Plan General ha resuelto la ordenación de detalle, el ámbito recibe el nombre de Área de Planeamiento Específico, APE (quedan excluidas las Áreas de Planeamiento Específico de Colonias Históricas, de Viviendas Unifamiliares y también de Cascos Históricos de Distritos Periféricos), y cuando la complejidad del problema que se ha detectado o la necesidad de una previa negociación con los agentes intervinientes, no ha permitido desarrollar la ordenación de detalle, el ámbito se denomina Área de Planeamiento Remitido, APR.

En este tipo de suelo, la delimitación de áreas de reparto se realiza haciendo coincidir cada ámbito de estos APE o

APR con un área de reparto independiente, salvo que excepcionalmente dos o más Áreas calificadas de Planeamiento Específico integren una sola área de reparto. Circunstancia esta que queda suficientemente reflejada en la ficha de tales ámbitos.

El reparto de cargas y beneficios en suelos urbanizables

El suelo urbanizable del Plan General queda dividido en Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), Suelo Urbanizable Programado primer cuatrienio (UZP.1), y segundo cuatrienio (UZP.2), y el Suelo

En Madrid existen numerosos ámbitos con un desarrollo urbanístico individualizado: las Áreas de Planeamiento Incorporado.

Urbanizable no Programado (UNP).

El terreno incorporado

Lo constituyen los suelos urbanizables que cuentan con un planeamiento parcial ya redactado pero con un grado de ejecución insuficiente para adquirir la condición de suelo urbano. Se les puede considerar como pertenecientes a un cuatrienio cero que se ha compatibilizado con los trabajos de redacción del Nuevo Plan General, con objeto de no inducir a una paralización de la actividad inmobiliaria de la ciudad.

Formalmente son similares a las llamadas Áreas de Planeamiento Incorporado.

La única diferencia es que proceden de actuaciones anteriores en suelos considerados como no urbanos.

En consecuencia, cada uno de estos ámbitos constituye un área de reparto independiente, y además se refleja en el plano de Gestión con la definición gráfica de su ámbito, al que acompaña en código formado por las siglas UZI, continuadas del número 0 (asimilable al cuatrienio cero), junto con un número de orden correlativo.

El programado

Este tipo de suelo se encuentra constituido por aquellas áreas del territorio que se estiman aptas para ser urbanizadas en el horizonte temporal del Programa de Actuación dentro de las dos etapas cuatrienales en que éste se divide.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 94.3 de la Ley del Suelo, los sectores cuyo planeamiento deba aprobarse en un mismo

cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en ellos para su gestión integran una sola área de reparto. Por tanto, el suelo urbanizable programado se divide en dos áreas de reparto, que coinciden con los dos cuatrienios y su delimitación queda reflejada en el plano de Gestión mediante la definición gráfica de los distintos ámbitos que constituyen cada área de reparto al que acompaña un código formado por las iniciales UZP, seguido del número 1 o 2 (primer o segundo cuatrienio) y del número de orden correlativo del sector.



La Puerta del Sol es parte del Madrid históricamente consolidado.