

La gestión del Plan General vista desde el Avance de 1993

Enrique Porto

Los principios inspiradores de la elaboración del Plan los expone el Alcalde, Álvarez del Manzano, en la presentación del Avance, al decir que "se concibe de forma *abierta* para favorecer la participación de la sociedad en su gestación" y al desear que "resulte un Plan *flexible* para permitir que pueda adaptarse de forma continua a las demandas sociales de los madrileños". "Nace, pues, con vocación de permanencia y búsqueda del mayor respaldo social posible para que pueda ser gestionado por cualquier Ayuntamiento, con independencia del grupo político de su equipo de gobierno".

Ahora bien, en el ámbito de lo concreto ¿cómo se presentan



Usera. Vista del Barrio Almendrales.



Hortaleza. Gran Vía de Hortaleza.



Arganzuela. Nueva construcción antigua fábrica de gas.

ta, en el Avance, la futura gestión del Plan General?. La cuestión es importante porque ésta no es una revisión cualquiera del Plan General, sino una revisión cualificada cuyo contenido se ha de adaptar al Texto Refundido de la Ley del Suelo del 92, que ha puesto a disposición de los Ayuntamientos todo un arsenal de nuevos instrumentos y técnicas de gestión creadas o al menos legalizadas por la Ley 8/90.

Los criterios que el Avance expone, para posterior desarrollo de los preceptos relativos a la gestión, que obligatoriamente ha de contener el Plan General, no pueden ser más realistas:

1. En cuanto a la equidistribución en suelo urbano, que constituye el aspecto más conflictivo de la nueva Ley, no cae en la ingenuidad que sería, pretender igualar, a través del Plan, todas las desigualdades que los distintos Proyectos y Planes han ido produciendo a lo largo de los siglos de historia de la ciudad, entre los propietarios de suelo urbano.

El Plan pretende equidistribuir los aprovechamientos y corregir las desigualdades que el propio Plan crea. Para ello, en el suelo urbano iguala los derechos de los propietarios de suelo que hayan tenido un origen histórico común de producción de la ciudad, y constituyen por tanto áreas homogéneas, diferenciando también los suelos ya gestionados de los aún por gestionar a los que la Ley concede derechos adquiridos diferentes. Todo ello con vistas en no hacer más difícil, todavía, la gestión del suelo urbano, lo cual es de agradecer.

En el suelo urbanizable sigue los criterios legales pero diferenciando las áreas de reparto constituidas por los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos, de aquellas áreas de reparto constituidas por el suelo urbanizable del Plan General de 1985, cuyo Plan Parcial o ha sido aprobado definitivamente, pero no ha sido todavía urbanizado, o cuyo Plan Parcial no está aprobado definitivamente pero está en tramitación y se prevé su aprobación antes de la entrada en vigor del Plan General.

2. En cuanto a los aprovechamientos tipo, los coeficientes de homogeneización o ponderación relativa de usos respecto al dominante o característico de cada área de reparto, el Plan pretende interrelacionarlos con los coeficientes de otras áreas de reparto para facilitar el cálculo del aprovechamiento tipo atribuible al suelo de los sistemas generales del suelo urbano.

El establecimiento de los coeficientes pretende hacerlo en función de los rendimientos atribuibles a cada uso y, en su

caso, tipología edificatoria en cada área de reparto.

3. Las unidades de ejecución en suelo urbano, pese a que en la Ley se denominan actuaciones sistemáticas, el Avance de manera más realista no prevee que sea la forma de ejecución predominante, habida cuenta que la mayoría del suelo urbano ya está ejecutado y, por tanto, lo normal será que lo sistemático sea lo que la Ley denomina actuaciones asistémáticas.

El Avance parte de la filosofía general de reservar la delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano para un momento posterior, pero asume las delimitaciones que respondan a unidades de gestión incorporadas del Plan vigente.

4. Pese a no ser obligatoria su inclusión en el Plan General, se prevee la delimitación de Reservas para incremento del patrimonio municipal del suelo y Áreas de Tanteo y Retracto, si bien, y como es lógico, el Avance aún no las localiza.

5. Pese a todo, lo más innovador en la ejecución del Plan General, es la utilización de un sistema de actuación no contemplado por la Ley del Suelo que consiste en intervenir en el mercado de suelo para satisfacer la demanda de vivienda a precio asequible a base de ejecutar los PAUs la iniciativa privada, pero con protagonismo público, sin necesidad de expropiar el suelo, sino pagando a los propietarios con solares en la zona para que puedan ejecutar la edificabilidad que se le asigne en la compensación por el justiprecio de sus terrenos.

Al concretar la edificabilidad que pueda corresponderles, dentro del ámbito territorial del PAU en el que se encuentren sus terrenos, no interviene el coeficiente de localización, por lo cual, el aprovechamiento unitario que les reconoce el Plan es idéntico para todos ellos, concretándose en m² de superficie edificable referida al uso residencial en tipología de vivienda libre.

Respecto a las empresas que, por concurso público, lleven a efecto la urbanización de los terrenos y los sistemas generales incluidos, el Ayuntamiento les paga con solares para edificar viviendas de precio tasado.

El único inconveniente que tiene este interesante e innovador sistema es que su aceptación, por parte de los propietarios de suelo es voluntaria. Quizá sería conveniente que la Comunidad Autónoma de Madrid crease un sistema parecido al del Ayuntamiento de Madrid, pero de aportación obligatoria, aunque la experiencia habida hasta ahora de la aplicación voluntaria del sistema es positiva.