

ANEXO METODOLÓGICO

1.- El Concepto de Edificabilidad Remanente

Las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid definen explícitamente el concepto de edificabilidad como: “la superficie edificada total ⁽¹⁾ que puede construirse en una parcela o en un área determinada”.

Teniendo en cuenta esta definición, la edificabilidad remanente de un ámbito de ordenación concreto a una fecha determinada sería la edificabilidad que, en dicho ámbito, no ha sido consumida por el conjunto de licencias de nueva edificación concedidas, hasta la fecha de referencia, en el interior del mismo.

El concepto de edificabilidad remanente incluye, por tanto, no sólo la edificabilidad de las parcelas vacantes, o más estrictamente, de las parcelas en las que no se ha concedido ninguna licencia de nueva edificación, sino también las posibilidades de ampliación de edificios en las parcelas ocupadas o, en general, en las parcelas en las que se haya concedido, y permanezca vigente, alguna licencia de nueva edificación.

Este particular tiene especial relevancia a la hora de interpretar los resultados que se ofrecen para cada uno de los usos contemplados en el estudio.

Así, para el uso residencial y también, en gran medida, para el uso de servicios terciarios, la edificabilidad remanente puede identificarse, a efectos prácticos, con la edificabilidad de las parcelas vacantes porque, por exigencias del mercado, los proyectos de nueva edificación de las licencias para estos usos suelen agotar la edificabilidad de las parcelas que ocupan.

No sucede lo mismo en el uso industrial, en el que muchos proyectos atienden más a las exigencias funcionales de la actividad que a agotar la edificabilidad de la parcela que ocupan y, por ello, en la edificabilidad remanente para este uso las posibilidades de ampliación en parcelas ocupadas pueden llegar a ser estadísticamente muy relevantes, lo que hay que tener muy presente a la hora de interpretar el significado de estos remanentes.

(1) Recuérdese que no toda la superficie construida de un edificio computa a la hora de determinar su superficie edificada total a efectos urbanísticos (ver arts. 6.5.3 y 6.5.4 de las NN.UU.

2.- Detalle de las magnitudes utilizadas en el cálculo de la Edificabilidad Remanente

Las edificabilidades utilizadas en el estudio provienen de las determinaciones del Plan General o del planeamiento de desarrollo, según el detalle y con las excepciones que se expresan a continuación.

En ámbitos de suelo urbano (APE, API y APR), las edificabilidades son las que determina el Plan General, salvo para las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) para las que, dada su diferente situación de partida, se realizó una estimación de la edificabilidad remanente inicial a partir del estudio específico encargado por la Subdirección General de Planificación General y Periferia Urbana: "Situación actual de las Áreas de Planeamiento Incorporado: suelo vacante y usos", realizado en 1998. Los resultados de esta estimación inicial han sido depurados posteriormente para las Áreas de Planeamiento Incorporado de uso característico industrial, con datos procedentes del catastro.

En Suelos Urbanizables Incorporados (UZI), las edificabilidades son las que se determinan en los planes parciales correspondientes.

En Suelos Urbanizables Programados, la edificabilidad adoptada es la media de la horquilla que se fija en las fichas del cuadro nº 7 del anexo 5 de las NN.UU. del Plan General, mientras no se haya aprobado el Plan Parcial correspondiente. Una vez aprobado éste, la edificabilidad pasa a ser la fijada en el mismo.

Los Suelos Urbanizables no Programados (UNP), sólo se incorporan al estudio con la aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y con la edificabilidad que éste determine. Edificabilidad que será sustituida por la del Plan Parcial que corresponda cuando se apruebe el mismo.

Los consumos de edificabilidad, por su parte, se calculan a partir de los datos contenidos en las licencias de Nueva Edificación tramitadas por la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación. Efectivamente, los proyectos de obras de nueva edificación de estas licencias explicitan, sin ambigüedades, las superficies computables (las que efectivamente consumen edificabilidad) y el número de viviendas, en su caso, que se autoriza en cada licencia.

Sin embargo, no todas las licencias de Nueva Edificación tramitadas en esta Dirección General se traducen automáticamente en consumos de edificabilidad, ya que hay que someterlas a tres procesos de depuración previos:

- En primer lugar hay que eliminar los expedientes de licencias no localizados en ámbitos de ordenación, es decir, los localizados en suelo urbano común que, por afectar a zonas o edificios protegidos son competencia de la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación, y no de las juntas Municipales de Distrito.

- En segundo lugar, hay que tener en cuenta que se está trabajando con proyectos de edificación y no con edificaciones ya construidas, por lo que se hace necesaria una consolidación previa en el sentido de depurar aquellos proyectos que, aunque tramitados como licencias de nueva edificación, son en realidad modificaciones de proyectos anteriores. Modificaciones derivadas de exigencias de legalización para obtener la licencia de 1ª Ocupación y Funcionamiento, o simplemente de cambio de planes de los promotores inmobiliarios.

- En tercer y último lugar, hay que considerar que el régimen de usos del Plan General contempla la posibilidad de usos compatibles (asociados, complementarios o alternativos), lo que implica que, en última instancia, sea el uso característico de la localización concreta del expediente y no el uso autorizado de la licencia el que determine qué remanente edificable consume esa licencia.

3.- La Edificabilidad Remanente en número de viviendas

Para el uso residencial se ofrece como indicador adicional a la edificabilidad remanente medida en m², el número de viviendas equivalente.

En el caso de la vivienda colectiva, este indicador resulta de dividir por 100 (estándar de vivienda media establecido en el Reglamento de Planeamiento), los m² de edificabilidad remanente para el uso específico de Residencial de Vivienda Colectiva.

En el caso de la vivienda unifamiliar, se estima el máximo de viviendas unifamiliares edificables en el ámbito, dividiendo el total de superficie calificada como residencial de vivienda unifamiliar por el tamaño mínimo de la parcela y, a este máximo, se le va restando el número de viviendas unifamiliares que se autoriza cada año en las licencias de nueva edificación.

Uno u otro resultado, o la suma de ambos en el caso de los ámbitos mixtos, (ámbitos con superficies calificadas tanto para vivienda colectiva como unifamiliar), es el que se ofrece en el estudio como edificabilidad remanente en número de viviendas.

4.- Los Ámbitos de Ordenación incluidos en el estudio y su clasificación según el nivel de desarrollo urbanístico que alcanzan

Los Ámbitos de Ordenación que se consideran son todos los definidos por el Plan General con edificabilidad no agotada, en alguno de los usos residenciales, industriales o terciarios, a la fecha de referencia que se indica e el título el estudio.

Quedan excluidos, por tanto, y no se representan en los planos correspondientes, los siguientes tipos de ámbito: los ámbitos de uso característico exclusivamente dotacional; los ámbitos reservados para Sistemas Generales o Áreas de Ordenación Específica; por supuesto, los ámbitos con edificabilidad agotada en la fecha de referencia, puesto que han pasado a formar parte de la ciudad consolidada; los ámbitos delimitados en suelos urbanizables no programados, mientras no se aprueben definitivamente los Planes de Sectorización correspondientes; el APE.00.01, definido exclusivamente a efectos de protección del patrimonio histórico edificado; y los APEs referidos a Colonias o Cascos Históricos anexados, definidos también con este fin de protección y no como ámbitos urbanos en los que actuar.

En otro orden de ideas, para ofrecer un indicador de la disponibilidad en el tiempo de los remanentes edificables calculados en el estudio, en todos los casos se han clasificado los ámbitos en los que se localizan estos remanentes, en alguna de las cuatro siguientes categorías:

- Ámbitos con el desarrollo urbanístico finalizado, que son aquéllos en los que se pueden iniciar los procesos edificatorios por contar con una recepción provisional, por parte el Ayuntamiento, de las obras de urbanización, o éstas se encuentran lo suficientemente avanzadas para que se haya adoptado alguna resolución de ejecución simultánea de Obras de Urbanización y Obras de Edificación.
- Ámbitos en obras de urbanización.- Son en los que se ha firmado el acta de replanteo, o los ámbitos que cuentan con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación (o equivalente) y del proyecto de urbanización.
- Ámbitos en trámites de gestión y/o urbanización.- Son los que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero en los que aún no se ha firmado el acta de replanteo ni cuentan con aprobaciones definitivas del proyecto de reparcelación ni del de urbanización.
- Ámbitos pendientes de planeamiento de desarrollo.- Los que no cuentan con la aprobación definitiva de este planeamiento.