JAVIER GARCÍA-BELLIDO EN PETRER: LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1985.

Jesús Quesada Polo

Dr. Arquitecto
Profesor de Urbanismo de la Universidad de Alicante
Alicante, España

Remisión Artículo: 3-1-2007

Palabras Claves: Normas Subsidiarias de PETRER, Aprovechamiento Urbanístico Tipo, TAU

Hoy hablar del urbanismo de Petrer (Alicante) es hablar de Javier García-Bellido, pero también hay que decir que al hablar de Javier hay que mencionar en algún momento al municipio de Petrer.

Conocí a Javier en el año 1980 cuando empecé a trabajar en el Ayuntamiento como arquitecto municipal, lo primero que cayó en mis manos fueron aquel documento de Normas Subsidiarias de 1977, que había redactado *TCR Consultores*, donde colaboraba García-Bellido, que hablaban de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico y que para mi eran un documento muy innovador.

Desde aquellos comienzos mi relación con Javier ha sido intensa. Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias y su primera modificación puntual de 1978 sólo se habían concedido 20 licencias de obra cuando yo llegué al Ayuntamiento, a partir de ahí nuestra relación era casi diaria para ver en cada caso las diferentes posibilidades que el tratamiento de la aplicación práctica tenía, en relación a los comentarios de promotores, arquitectos, propietarios de suelo, que incidían cada día mas en las posturas políticas y que poco a poco se consolidaban y que en algunos casos distaban de la concepción técnica.

La sentencia del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1981 sobre las Normas Subsidiarias de Ibi y la de 4 de mayo de 1982 sobre las Normas Subsidiarias de Petrer, provocaron un importante salto no solo en el urbanismo municipal sino en el nacional. Estas sentencias, así como la experiencia habida, plantearon realizar una revisión de las Normas Subsidiarias, no eligiendo la figura del Plan General por pensar que las Normas eran un elemento suficiente y mas concretamente para el municipio de Petrer, argumento que defendió Javier en varias reuniones de trabajo en el periodo 80-82.

El 4 de marzo de 1982 el Ayuntamiento Pleno, dos meses antes de la Sentencia de Petrer, convoca el concurso de méritos para la adjudicación de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Petrer, adjudicándose en el Pleno de 27 de Mayo del mismo año al equipo dirigido por Javier García-Bellido y García de Diego y compuesto por el equipo básico con los arquitectos Ricardo Hernández San Juan y de Bustos y Francisco de Luxan García de Diego y el equipo asesor con Luciano Parejo Alfonso, Javier Russinés, Luis Gómez Torregrosa, Luis Bartolomé Marcos y Javier Durán Escribano.

A partir de aquí empieza la nueva etapa o segunda generación de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico con la revisión de las Normas Subsidiarias de Petrer – último documento de planeamiento de confección íntegra de Javier García-Bellido-. Estas Normas Subsidiarias se aprueban inicialmente el 22-10-1985, tras el Avance (29-9-1983) al que se realizaron 79 sugerencias. Este periodo fue muy intenso porque en él se consolidaron todas las ideas habidas en las NN.SS. de Petrer, Ibi y Elda. La sucesión de reuniones en Madrid, en el sótano de una zapatería de Madrid, donde estaba el cuartel general del equipo redactor, como en el Ayuntamiento de Petrer fueron las que consolidaron el modelo urbanístico iniciado en 1976 y que se ha concluido en el año 2006.

El documento elaborado es un auténtico manual del urbanismo. Las Normas Urbanísticas ocupan 195 páginas en modelo Javier (apaisado A4 con dos páginas por hoja), es decir 390 A4, donde está todo, no había nada que no pudiera no estar; ante cualquier comentario mío, el resultado era “mira en el título tal, el apartado correspondiente a..., que ahí está”.

Es de interés significar que la 2ª generación de transferencias de aprovechamiento urbanístico nace como superación y formalización de la 1ª generación y tras las sentencias del Tribunal Supremo para los casos aplicados. Esta superación no se realiza como algo puntual sino con un carácter integral respecto de la gestión urbanística. El desarrollo de las transferencias tras el eco alcanzado en su momento y el fracaso de otras técnicas de gestión en suelo urbano tanto desde el punto de vista práctico como del conceptual se planteó a partir de las diferentes investigaciones que los promotores y ayuntamientos gestores de la idea divulgaron a través de los diferentes artículos de las revistas especializadas. A raíz de las Normas Subsidiarias de Elda Petrer e Ibi, y vistas las Sentencias del Tribunal Supremo se fueron realizando nuevos planes que asumieron dicha técnica, como el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Jerez y de Getafe de los primeros años de los 80, posteriormente el Plan General de Jerez y a partir de este momento y tras las sentencias del Tribunal Supremo adquieren una mayor escala: Baeza, Almería, Pamplona, Granada, La Coruña entre otros, de diversos autores con las particularidades de cada municipio pero con una técnica muy similar, cuyo desarrollo más completo se retoma en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Petrer del año 1985, dirigido por García-Bellido, tras los años de desarrollo y las experiencias acumuladas en Jerez, Getafe y Baeza.

El planteamiento en este último documento normativo fue un enfoque de la gestión urbanística en su totalidad, incorporando una técnica completa de aplicación.

El conjunto de determinaciones aplicado se extendió por todo el territorio nacional, siguiendo en casi todos los casos las premisas que aquí se exponen.

Otro concepto que desarrolla como base de esta gestión fueron los fundamentos y formas de la reparcelación en el suelo urbano y el aprovechamiento tipo como base de la distribución del contenido normal de la propiedad, y que servirían para establecer técnicamente los conceptos jurídicos que planteaba la forma de hacer el modelo urbanístico español en suelo urbano, y que quedó perfectamente definido en el art.4.31 de las NNUU:

1. El contenido normal de la propiedad urbana se configura con base en el aprovechamiento urbanístico atribuido a la misma, delimitado por el Plan con carácter genérico o específico mediante la ordenación de los terrenos y

construcciones, y expresándose en función de los usos globales y pormenorizados, de la intensidad o densidad de los mismos y de la edificabilidad potencial para albergar dichos usos; cuya ponderación conjunta atribuye determinados valores urbanísticos y económicos añadidos a la propiedad (art. 76,87.1. y 105 LS⁽¹⁾).

2.A los efectos de la gestión urbanísticas en Suelo Urbano, a todo solar o parcela, cualquiera que fuese su uso, intensidad, edificabilidad potencial, dominio o localización, el planeamiento le concede o atribuye un coeficiente de edificabilidad virtual⁽²⁾ o aprovechamiento tipo, base de referencia de las ordenaciones generales y uniformes para cada Zona de Ordenanza o espacio urbano expresamente señalado, conforme a las definiciones y notaciones contenidas en las normas.

3.El aprovechamiento tipo⁽³⁾ es expresión del contenido normal de la propiedad y delimita o referencia la cuantía del derecho básico para el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y sus valores urbanísticos añadidos por la ordenación (arts. 3.1.e., 76 y 87.1. LS).

4.Siendo el aprovechamiento urbanístico tipo la base de referencia general, atribuida en común a todas las parcelas del suelo Urbano de la misma Zona de Ordenanza, por virtud de la ordenación explícita del planeamiento que estas Normas determinan, existirán necesarias diferencias entre los contenidos excepcionales de cada propiedad asignados por el planeamiento, como deber social de la misma, con respecto al aprovechamiento tipo atribuido en común a todas las de la misma zona (art. 3.1.e. LS).

¹ Se refiere al texto refundido de la ley del suelo de 1976

² Edificabilidad virtual, aquella que expresa el contenido normal del derecho a edificar de todas las propiedades en cada ámbito considerado, según la magnitud del parámetro o índice de edificabilidad directamente atribuido por el planeamiento o conjuntos homogéneos de propiedades; y cuyo derecho a ejercitarlo no depende de la calificación concreta del solar o finca, sino que constituye el contenido básico que se le reconoce a cada propietario para el ejercicio de reparto de cargas y beneficios. Su valor será siempre positivo en suelos urbanos y cero en suelo no urbanizable. Su expresión será dependiente de la clasificación del suelo y de su forma directa o indirecta de determinarlo, distinguiéndose:

³ Aprovechamiento tipo. Se entiende por aprovechamiento virtual tipo a la expresión abstracta o matemática del contenido normal de la propiedad en el suelo urbano, con el que se delimita la cuantía o intensidad del derecho de edificación para el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y de sus valores urbanísticos agregados y atribuidos por la ordenación.

A todo solar o parcela, cualquiera que fuere su uso, intensidad, edificabilidad potencial dominio o localización el planeamiento le atribuye o confiere un coeficiente de edificabilidad virtual (k) o de aprovechamiento tipo, base de referencia de las ordenaciones generales y uniformes para cada zona de ordenanza o espacio expresamente señalado (arts. 3.1.e., 76 y 87.1. LS).

Se entiende por k, el coeficiente de edificabilidad virtual o expresión del aprovechamiento tipo en m²/m²s, que delimita la magnitud del derecho de edificación de todo solar o parcela en el suelo urbano. Es el coeficiente de equilibrio para la gestión urbanística del suelo urbano que establece la base de referencia de los excesos o defectos de los aprovechamientos potenciales asignados por la ordenación. Cada zona de ordenanza o ámbito de ordenación diferenciado del suelo urbano posee un único aprovechamiento (k) el cual se denomina convencionalmente K_d o k_c según intervenga, en cada caso concreto, como edificabilidad de la parte demandante o de cesión u oferente de la unidad de actuación (aún cuando pueda tener el mismo valor).

5. La base de referencia de los repartos o distribuciones de las desigualdades queda establecida de tal modo que el exceso de aprovechamiento potencial⁽⁴⁾ asignado a un solar concreto con respecto al aprovechamiento tipo es propiedad social o colectiva, en tanto que valor añadido a la misma atribuido por la función pública del planeamiento, que no pertenece al dominio patrimonial del poseedor, y que solamente podrá realizarse o consumarse el beneficio del tal exceso sobre el aprovechamiento tipo (solares demandantes “con exceso”) cuando se distribuya o reparta el mismo o se aporte su valor desde otras zonas, partes o propiedades afectadas por la carga de un contenido excepcional con aprovechamiento por defecto con respecto al tipo (solares ofertantes “por defecto”), al quedar afectados por usos y aprovechamientos potenciales nulos o inferiores al tipo atribuido, en razón al interés general y función social que tales parcelas deben cumplir en el planeamiento (ver arts. 2.10 y 7.1.35 nº 5 de las presentes Normas).

6. El reparto o distribución equitativa de las cargas y beneficios que se asignan con referencia al aprovechamiento tipo atribuido se efectuará mediante las Reparcelaciones que procedan, según la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión, y conforme a los métodos que al efecto se señalan en las presentes Normas”.

De esta concepción del aprovechamiento tipo, las transferencias de aprovechamiento urbanístico de segunda generación, se plantearon dando un cambio conceptual al inicialmente establecido en el periodo anterior; se pasa de las “alturas excepcionales” al concepto de aprovechamiento tipo por zona homogeneizándolo por calle o subzona en función de determinados valores asignados – inicialmente se establecieron los valores de plusvalía, modificándose posteriormente por imperativo legal al catastral y posteriormente a unos valores municipales calculados conforme al RD 1020/93 de valoración catastral. Estas valoraciones lo que pretendían era el establecimiento como factor de corrector de homogeneización o transformación del suelo con aprovechamiento urbanístico, de un factor económico que pudiese establecer esa relación entre las diferentes áreas del suelo urbano.

Las Normas Subsidiarias tuvieron 126 alegaciones y fueron aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de junio de 1986. Este documento en las Normas Urbanísticas incluía unas fichas a rellenar para cada proyecto de obra mayor; propuesta de Reparcelación voluntaria en suelo urbano, que contaba de 10 páginas densas de datos y conceptos. Estos impresos evidentemente me tocaban a mí rellenarlos conjuntamente con el arquitecto autor del proyecto en dos o más reuniones porque siempre le faltaban datos a facilitar.

Tras algunos meses, y ciertas diferencias con Javier en donde expresaba que el modelo realizado era universal y no debía quitarse nada, lo convencí y elaboré unas fichas en 2 páginas en donde se resumía todo el proceso de TAU. y que sirvió a los arquitectos para que los realizarán ellos y no el Ayuntamiento.

4 Edificabilidad potencial, aquella que puede llegar a construirse, en cada caso, efectiva y objetivamente, por aplicación de los datos indirectos de la ordenación asignados en la calificación a cada parcela o solar, en virtud de los parámetros de edificación y tipología que correspondan como asignación del plan al ejercicio del derecho a edificar a cada parcela individual. Su expresión será el aprovechamiento potencial (p), en m²t, y cuyo valor puede ser cero (zonas verdes) o positivo, y pos exceso o por defecto sobre la edificabilidad virtual.

A partir de estas Normas Subsidiarias la serie de problemas de aplicación o interpretación hacia que ante las dudas habláramos mucho por teléfono. Puedo decir que siempre estuvo, y cualquier duda la resolvía o bien telefónicamente o me mandaba escritos, borradores, comentarios, como siempre tan extensos y completos que me han hecho hasta ahora estar al día. Me daba toda la información para que la utilizara incluso de cosas que en ese momento estaba elaborando. Siempre fue espléndido en dar la información que tenía y siempre con mayor ilusión ante la resolución de problemas que incluso la nuestra. Muchas veces me daba hasta vergüenza volverle a llamar pero era tal la alegría con la que me contestaba que llegué a la conclusión de que él era así.

Desde las Normas Subsidiarias de 1985 hasta el Plan General de Petrer de 1996 dirigido por mi y con Javier de Consultor, las colaboraciones, reuniones, en temas de Petrer, en cursos o conferencias de urbanismo en master han sido intensas y siempre que tenía alguna duda, sobre cualquier cuestión el estaba ahí. Gracias por todo Javier.

Figura 1: Página de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Petrer de 1985, con los dibujos explicativos originales de Javier García-Bellido para cada artículo

Foto: **Javier explicando las Normas Subsidiarias de Elda y Petrer en 1977.**

Fuente: foto cedida por la revista Festa