

## AYUNTAMIENTO

# Recalificaciones a cambio de terrenos

Actualizado miércoles 18/07/2007 17:34 (CET)

**JAIME G. TRECEÑO**

MADRID.- Tú me cedas parte de tu terreno y yo te recalifico el resto. Esta es a grandes rasgos la operación que el Ayuntamiento de Madrid desarrolla con la inmobiliaria y promotora Nozar. El lugar en el que se desarrolla la cesión, en los 26.521,63 metros cuadrados que la empresa tiene en los números 109 y 111 de la calle Antonio López, en el distrito de Usera, junto a la antigua M-30.

El suelo en cuestión es básicamente industrial y el Ayuntamiento se comprometió a llevar a cabo una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para que se pudiese construir una gran superficie comercial y un hotel. La gerente de Urbanismo del Ayuntamiento, Beatriz Lobón, asegura que al estar en un eje comercial el PGOU **«ya permite la construcción de pequeñas y medianas superficies comerciales»**.

Pero según consta en el convenio firmado el 27 de julio del pasado año entre la entidad y la Casa de la Villa «la propuesta [hecha por Nozar] se concreta en el cambio de uso cualificado sobre parte de la superficie de dicho ámbito que se encuentra regulada por la Norma Zonal 9 Grado 4º Nivel a y uso cualificado industrial. El nuevo uso cualificado será el de Servicios Terciarios, en sus clases de hospedaje y comercial en la categoría de gran superficie comercial».

Así consta en el punto cuarto del documento, cambio de uso, en el que se concreta que «como contraprestación», **la inmobiliaria «ofrece la cesión al Ayuntamiento de Madrid de una parte del ámbito, de 5.225 metros cuadrados** de superficie de suelo. [...] Dicha cesión se establece en concepto de participación del Ayuntamiento de Madrid en las plusvalías generadas por la acción urbanística a desarrollar».

### Ingeniería urbanística

La parcela se divide en tres: la que queda en manos de la empresa, de 20.921 metros cuadrados; la que pasa a manos del Ayuntamiento, de 5.225 metros, y una tercera de 375 metros. En el caso de que la modificación puntual del PGOU no prosperase, el Consistorio se compromete a devolver a Nozar la misma superficie de terreno industrial en cualquier punto de Madrid o una compensación de 17.225195 euros.

Para entender esta operación hay que cruzar el río Manzanares hasta darse de bruces **con el Mercado de Frutas y Verduras, situado junto al antiguo matadero de Arganzuela**. La Casa de la Villa decide trasladar la Gerencia de Urbanismo a este emplazamiento, pero descataloga una pequeña parcela del mercado. La gerente de Urbanismo confirmó este extremo.

La normativa le obliga a ceder 30 metros cuadrados para uso dotacional por cada 100 edificables, y la Casa de la Villa se da cuenta de que no tiene terreno para hacer la compensación. Negocia con Nozar la cesión de ese suelo para compensar la falta de metros cuadrados. A cambio, la inmobiliaria consigue que un terreno industrial pase a ser calificado como comercial. Según aclara la gerente de Urbanismo, «el Ayuntamiento renuncia a la edificabilidad que tenía la parcela cedida por Nozar para que sea zona verde».

El pasado 26 de abril la Junta de Gobierno de Madrid acuerda la aprobación inicial de la modificación del PGOU en los solares números 109 y 111 de la calle Antonio López. De esta forma, **se ejecutaba por parte de la Administración municipal el convenio que firmó en julio del pasado año**. Pero el asunto no ha tenido el recorrido satisfactorio que esperaba el Ayuntamiento, ya que la Comunidad de Madrid lo paró el pasado mes de mayo.

«No se ajustaba a lo que marca la Ley del Suelo», aseguraba un portavoz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Concretamente, lo que ha hecho el Gobierno regional es devolver esa modificación inicial al Consistorio para que rectifique el proyecto e incremente el número de metros cuadrados para redes de equipamientos locales -dotacional-, ya que no son suficientes», puntualizaba el portavoz de la Consejería. Vamos, que se había vuelto a quedar corto en la compensación de terreno que tiene que destinar a usos públicos.

Para Beatriz Lobón la decisión del Gobierno regional es «la interpretación que la Administración hace de la ley». **Hoy se rectificará el proyecto en la Comisión de Urbanismo mediante la reurbanización de la calle del Vado de Santa Catalina**, que está junto al mercado. Antes de regresar a la Comunidad, la modificación deberá ser ratificado en el Pleno municipal

<http://www.elmundo.es/elmundo/2007/07/18/madrid/1184757159.html>