

Seminario sobre Inventario de Problemas Urbanísticos Locales

Formando parte del programa de investigación, que sobre problemas de gobierno local se viene realizando en el Instituto de Estudios de Administración local, el Centro de Estudios Urbanos ha mantenido unas reuniones de trabajo que, bajo el tema "Inventario de problemas urbanísticos y sus causas", han congregado a un nutrido grupo de técnicos que desempeñan puestos directivos en los órganos urbanísticos de las Corporaciones Locales.

La selección de los profesionales se ha hecho teniendo en cuenta la diferente naturaleza de las Corporaciones, su tamaño, su localización, su estructura y otras peculiaridades, que permitieran obtener una muestra lo más representativa posible de los Municipios del país. De esta forma, la problemática apuntada tendría los caracteres de generalidad necesarios para que la detección de las causas y las posibles soluciones, pudieran tener aplicación en el actual momento, tanto desde el punto de vista de posibles reformas legislativas, como el planteamiento de nuevas vías de estudio para los especialistas.

El esquema de trabajo inicial abordaba la problemática, agrupando los temas en cinco apartados generales que responden en cierta forma a la estructura de la Ley del Suelo. En este sentido, la enumeración de los problemas pone de manifiesto las dificultades que la aplicación de la Ley del Suelo plantea en el ámbito de la administración local.

Junto a esto, aparecen auténticos problemas causados por deficiencias en la estructura misma de los entes locales, así como de los planteamientos más generales de los que se parte al tratar de una política urbanística.

Con ánimo de destacar solamente aquellos problemas que se consideraban como generales y comunes a la mayor parte de los Municipios, los asistentes al Seminario aportaron el siguiente catálogo o inventario de problemas; lo que no supone, ni mucho menos, que dicha enumeración tenga carácter exhaustivo:

1) Necesidad de incluir el Planeamiento Físico y Territorial dentro de unas estructuras más amplias de Planificación integral a escala Nacional, Regional y Comarcal.

2) Establecer una Coordinación entre todos los organismos que inciden en el Planeamiento, tanto a nivel de Planificación como a nivel de Planeamiento Físico o Territorial.

3) Debería precisarse más exactamente el contenido de los planes generales.

4) La Ley no debe ser excesivamente detallista, en lo que se refiere al contenido de los planes.

Este nivel de detalle debería ser marcado por el propio Planeamiento como acto libre de los órganos Planificadores.

No obstante, los técnicos manifiestan la necesidad de que la Ley recoja un grado máximo de precisiones que apoyen sus decisiones frente a órganos Administrativos y Políticos, debido a la falta de conciencia urbanística en los órganos políticos y de presión económica.

5) Establecer unos criterios más concretos de definición del polígono como base de actuación.

6) Se destaca como grave el problema de especulación del suelo, originando muchas veces, por inhibición administrativa, congelación de suelo y falta de establecer prioridades de actuación Municipal.

7) Se señalan las dificultades que plantean en el orden práctico (fiscal), las calificaciones de suelo por el planeamiento urbanístico, así como la falta de unos criterios únicos de valoración del suelo.

8) Los técnicos consideran gran problema el estatuto jurídico del suelo urbano.

Se entrevé un cambio de criterio entre preámbulo, articulado y normas complementarias de la Ley del Suelo.

9) Necesidad de la existencia de oficinas técnicas de Planeamiento de ámbito comarcal o regional.

10) La debilidad económica y autoridad de las Corporaciones Locales dificulta la ejecución del Planeamiento.

11) Se señalan como importantes las dificultades que plantean a las Corporaciones la concesión de licencias en el período comprendido entre Plan General y Planes parciales.

12) Se indica que el sistema de compensación es el más indicado, aunque la protección al propietario disidente es demasiado amplia.



Se apunta la conveniencia de que el propio Plan fije el sistema de actuación.

13) Inexistencia, en general, del Registro Municipal de Solares. Aunque presenta el inconveniente, en las grandes ciudades, de que puede provocar una mayor congestión y macización de espacios.

Su finalidad se ha tergiversado al utilizarse como medio de eliminar los inquilinos.

14) Se producen en la práctica incoherencias entre las previsiones de planificación y las ordenanzas aplicadas, por falta de precisión tecnológica.

15) Excesiva proliferación de los edificios singulares; debe concretarse su número en la planificación.

16) Necesidad de afectar a la financiación del urbanismo determinados arbitrios de forma exclusiva.

dificultad en liquidación y recaudación de cuotas de urbanización y de contribuciones especiales.

Insuficiencia y falta de regulación adecuada de las cesiones de terrenos para espacios verdes y equipamiento de servicios públicos que pueden representar importantes gastos para el Ayuntamiento.

Inexistencia de la posibilidad general de establecer tasas para la reforma de la infraestructura urbanística (como la autorizada para el Plan Sur de Valencia), así como señalar que supone un grave perjuicio la existencia de desgravaciones de viviendas protegidas a cargo casi solamente de los Ayuntamientos.

Los mecanismos crediticios son insuficientes y lentos para obras de Urbanismo y adquisición de terrenos.

17) Los técnicos consideran que para una adecuada política de preparación de suelo, es necesaria pero no suficiente la creación de un patrimonio de suelo.

18) No hay adecuada estrategia que logre cortar el crecimiento desordenado de las ciudades, ni absorber las expectativas originadas por la creación de infraestructuras.

19) Se destaca el hecho de que la acción urbanizadora sucede a la acción constructora, y que el otorgamiento de licencias se hace sobre suelo no urbanizado, debido al problema de carestía de viviendas.

20) Se señala la falta de normativa entre densidad de población y superficie de zona verde. Debería puntualizarse más concretamente el contenido del 10 % ya legislado.

21) Conveniencia de plantear una normativa referente a los "espacios sobrantes" en urbanizaciones de nuevos polígonos, definiendo el carácter público o privado de dichos espacios.

22) Necesidad de planificar a escala de Plan General los problemas generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas residuales, y la conveniencia de valorar el problema de ruidos y polución.

23) Falta de coordinación de los organismos de Planificación viaria y territorial, así como falta de estudio del entorno urbano que circunda a una vía.