

RESULTADOS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS EN LA PROVINCIA DE SEVILLA. 1980-1987

Antonio Martín García

Evaluar la colaboración y asesoramiento de los Servicios Técnicos de la Diputación en la redacción de planeamiento municipal en la provincia de Sevilla durante la etapa 1980-1987, detectar el nivel de desarrollo inferior de la ordenación general, valorar las obtenciones de suelo para usos colectivos e individualizar los conflictos de la gestión urbanística en las ciudades medias, son los temas tratados en este artículo.

REALIZAR una valoración cuantitativa de la afección del planeamiento municipal y la gestión urbanística llevados a cabo por la Diputación en la provincia de Sevilla, en desarrollo de los convenios suscritos, en primer lugar, con la Dirección General de Urbanismo del MOPU y, posteriormente, con la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, fue la base objetiva de la demanda del estudio, apoyo de este artículo.

Por tanto, exentos de atención quedaban temas relevantes para una comprensión integrada de la redacción, aprobación y ejecución del planeamiento, tales como una valoración cualitativa de la ordenación urbana (relación ciudad-territorio; oportunidad de las determinaciones propuestas; consolidación de las áreas urbanas; cumplimiento de los programas de actuación...) o un diagnóstico

Urban agreements and their results in the province of Seville

An appraisal is made of the collaboration and advice given by County Council Technical Services in the drawing up of city planning schemes during the 1980-87 period. Likewise the underlying tendencies beneath general planning processes are looked into, as are the questions of the making available of land for collective projects and the individualizing of the clash of interests in medium sized townships.

menudo de la gestión que permitiera singularizar, individualizar los mecanismos de actuación diferenciados de los agentes intervinientes en el proceso de complejión y extensión de la ciudad.

No obstante y aun con las limitaciones propuestas, a las que cabe añadir un plazo de realización excesivamente reducido –tres meses–, la metodología empleada ha permitido incorporar información y tendencias claras sobre variables inicialmente no contempladas.

En este caso, debido a la complejidad temática, a la extensión superficial –municipios de la provincia donde la Diputación hubiera colaborado material y presupuestariamente en la redacción de planeamiento– y a la ausencia de una base de datos seriados y uniformes, el método, que si bien se condiciona a la información disponible y a la bonanza de las fuentes, se vio impelido a producir

Antonio Martín García es Geógrafo.

Este artículo es una síntesis del estudio «Realizaciones y

resultados de planeamiento y gestión urbanística en la provincia de Sevilla», dirigido por el mismo autor por encargo de la Diputación Provincial.

automáticamente, en su mayor parte, el apoyo necesario a través de encuestas, trabajos de campo y contactos con responsables municipales que nos permitiera:

a) Confirmar o rectificar la información primaria obtenida de las memorias de planeamiento y del Colegio de Arquitectos.

b) Detectar la gestión (cesiones de suelo, sistema de obtención, calificación o usos del suelo obtenido...) en suelo urbano para el cual el Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos presenta notables carencias.

c) Sondar a los gestores públicos y técnicos locales sobre los problemas y oportunidades del planeamiento redactado y la gestión urbanística.

1. PLANEAMIENTO MUNICIPAL REDACTADO

El inicio del desarrollo de planeamiento municipal tiene como antecedentes motivadores tres aspectos singulares: aprobación de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley (de 12 de mayo de 1956, entonces en vigor) sobre régimen del suelo y ordenación urbana; estabilización del modelo de ciudades, tras la etapa de desarrollo económico de los sesenta y la crisis del inicio de los setenta y, por último, casi de la mano de la nueva Ley se produce la democratización de las instituciones estatales y la de los órganos locales.

La ausencia de directrices superiores de planeamiento extralocal en la provincia de Sevilla, bien a través de planes de desarrollo o de Planes Directores Territoriales de Coordinación, contemplados en la Ley del Suelo, conduce a unos referentes, objetivos urbanísticos, particulares para cada municipio sólo fundamentados en el espíritu y letra de la nueva Ley, a saber:

a) Superar el plan urbanístico como un documento cerrado, estático, acabado y limitado a los aspectos físicos del proceso de urbanización.

b) Proceder a una justa y equitativa distribución de las cargas y beneficios del planeamiento y de la urbanización.

c) Reequ coastar las ciudades para facilitar el uso de los espacios libres y permitir la aprobación de economías urbanas externas para la colectividad. (Por primera vez se señalan con carácter general las dotaciones mínimas para parques y jardines públicos, centros docentes y culturales y aparcamiento, así como la imposición de la cesión gratuita a la Administración Local de suelo privado edificable, un 10 por 100 del correspondiente al aprovechamiento medio en el suelo programado y además el que resulte de la licitación en el no programado.)

d) Hacer operativa la gestión urbanística mediante la simplificación sustancial del mecanismo reparcelatorio, la configuración de los «sistemas de actuación» o la clarificación de los sistemas de expropiación, cooperación y compensación.

1.1 Etapa 1980-1982

En julio de 1979 se firma un convenio entre la Dirección General de Urbanismo del MOPU y la Diputación para financiación y gestión del planeamiento urbanístico de municipios de la provincia.

Con motivo del programa de trabajo diseñado para el trienio 1980-1982, un total de 44 municipios ven redactado un documento general de ordenación urbana -con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1975-, esto es, el 43,13 por 100 de los entes locales de la provincia y el 52,29 de la superficie.

La afección territorial de la ordenación municipal ejecutada se concentró, mayoritariamente, en los ámbitos geográficos de Sierra Sur, comarca de Estepa, campiña Carmonense y comarca de Aljarafe-Marisma. Ha sido, pues, la comarca de Sierra Norte la «gran olvidada» en esta primera fase de redacción de planeamiento general.

La figura de ordenación desarrollada, en su mayor parte, ha sido de normas subsidiarias según el artículo 91, b), del Reglamento de Planeamiento (véase mapa número 1).

La caótica situación de regulación urbanística de los municipios hispalenses anterior a 1980 y la asunción, por los gestores públicos elegidos democráticamente, de que la planificación es un ejercicio social para oponerse a la ocupación y uso desordenado del espacio urbano y/o extraurbano, apoyado por la nueva normativa sectorial de 1975, determinan los siguientes objetivos recogidos en las Memorias de ordenación:

1. Conservación morfológica del hábitat y de los elementos de elevado valor histórico en los cascos antiguos.

2. Determinación de alturas y evitar los cambios de uso del suelo residencial de parcelas unifamiliares a plurifamiliares.

3. Resolver los usos agrarios en el consolidado urbano.

4. Protección ambiental de los espacios singulares (yacimientos, arroyos, vías pecuarias...) y control de usos a localizar en los bordes de las redes de comunicación.

5. Reequ coastar los municipios una vez detectados los déficit de espacios públicos con propuestas ajustadas cuantitativas y locacionalmente.

6. Dimensionar los requisitos de vivienda en base a los déficit presentes y al previsto en un umbral de crecimiento demográfico-temporal que fundamente una modificación de la clasificación de suelos y permita demandar la intervención inmobiliaria pública y/o privada.

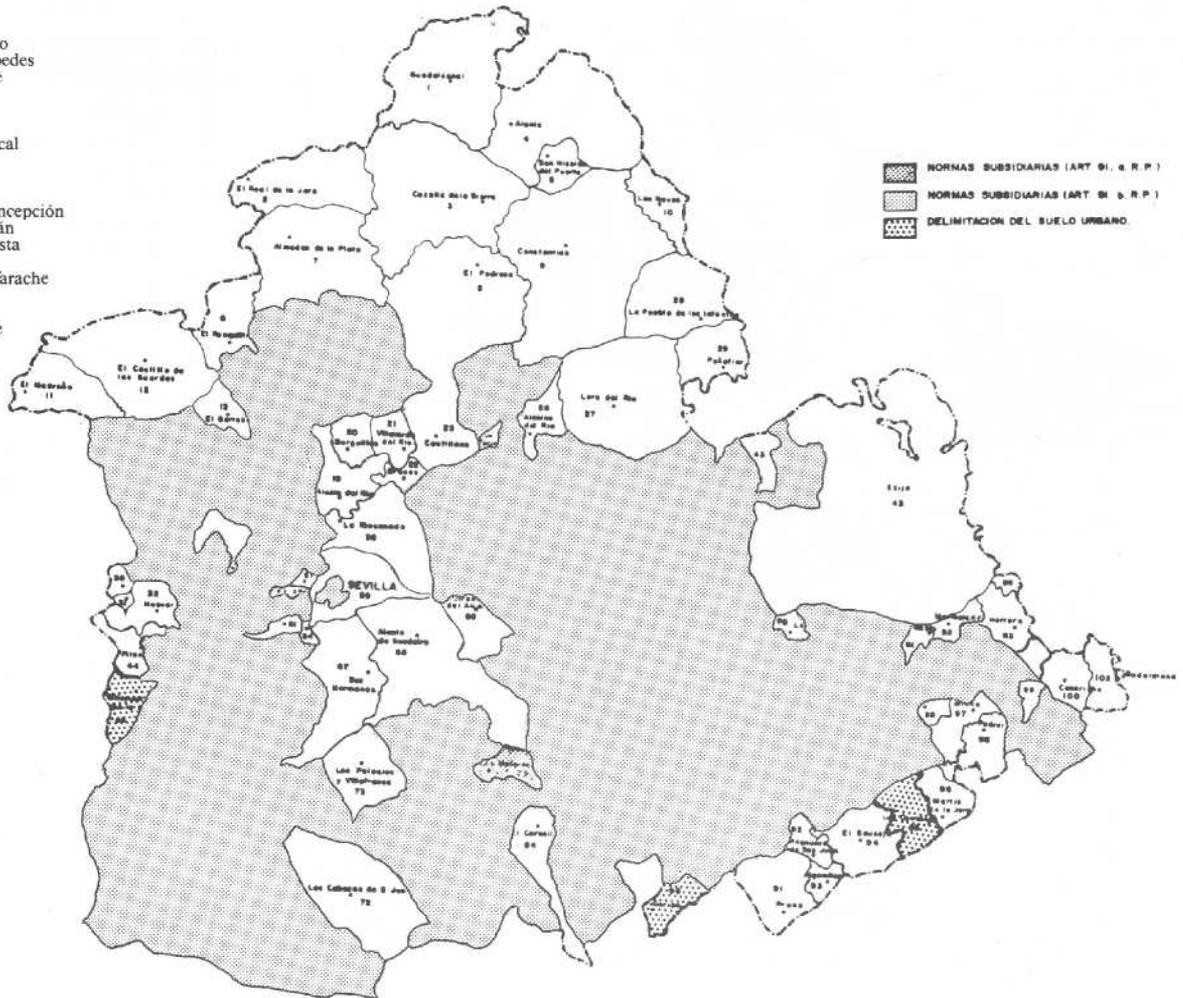
7. Intervención sobre la red arterial para superar problemas de acceso y conexión con las vías básicas generales de comunicación intermunicipales.

8. Delimitar suelos para actividades económicas (preferentemente industrial) que no obstaculice un posible desarrollo socio-económico de los entes locales.

9. Dotar de infraestructura a los barrios periféricos de reciente construcción y resolver problemas de la misma naturaleza en zonas consolidadas interiores.

SEVILLA

- 30 Castilleja del Campo
- 31 Carrión de los Céspedes
- 34 Albaida del Aljarafe
- 35 Olivares
- 37 La Algaba
- 47 Umbrete
- 48 Villanueva del Ariscal
- 49 Espartinas
- 50 Bormujos
- 51 Gines
- 52 Valencina de la Concepción
- 53 Castilleja de Guzmán
- 54 Castilleja de la Cuesta
- 55 Tomares
- 56 San Juan de Aznalfarache
- 57 Camas
- 58 Santiponce
- 61 Mairena de Aljarafe
- 62 Almensilla
- 63 Palomares del Rio
- 64 Gelves
- 88 Aguadulce
- 96 Lora de Estepa



Mapa 1. Planeamiento elaborado con la colaboración de la Excm. Diputación (1980-1982)

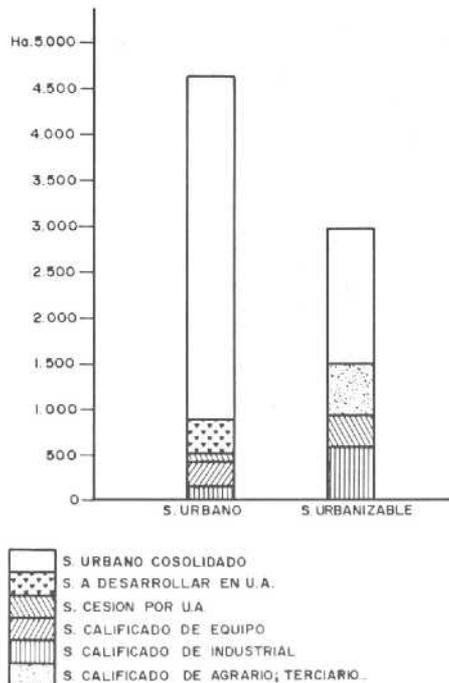


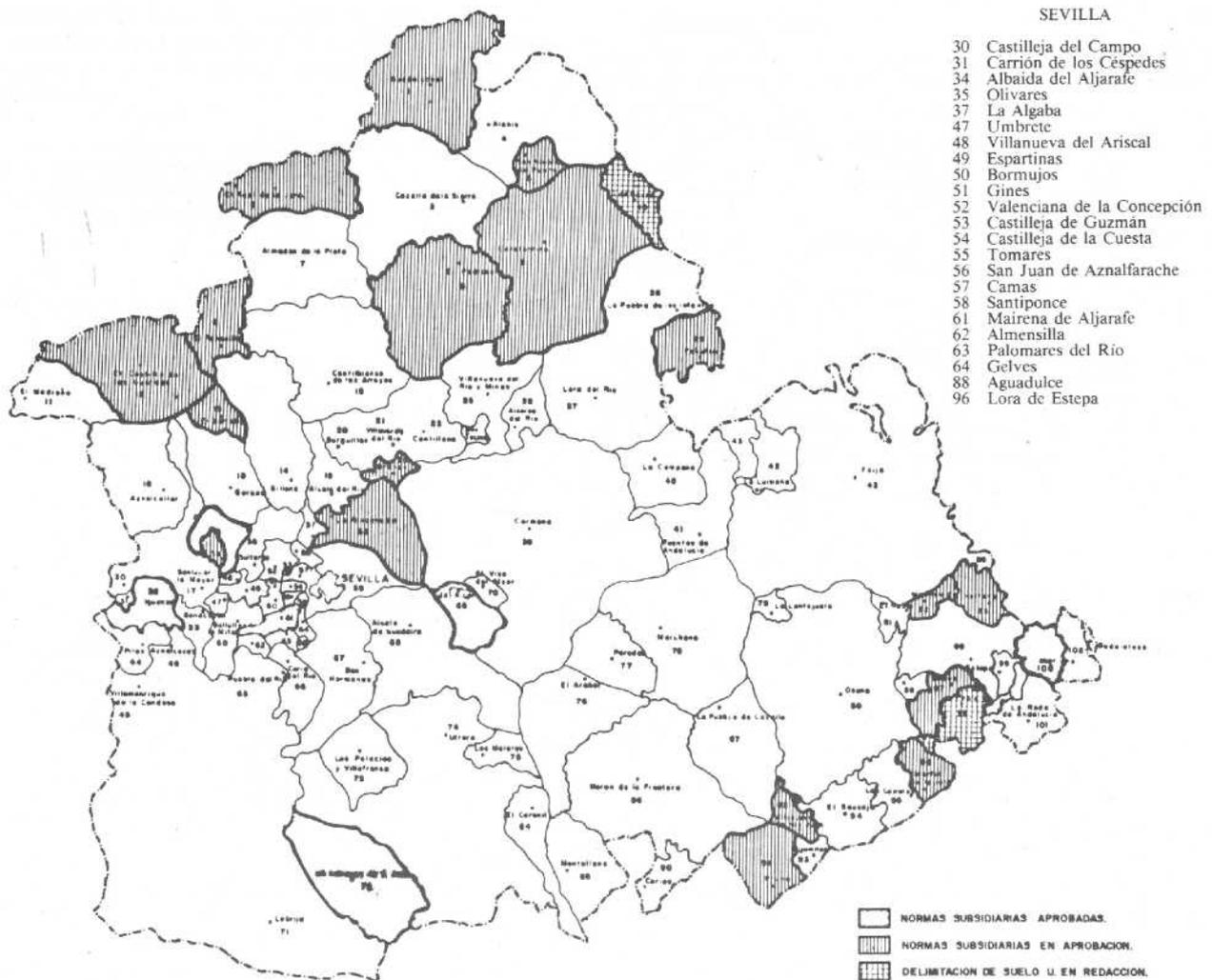
Gráfico 1. Clasificación y calificación de suelo (1980-1982)

El propio carácter de la figura de ordenación ejecutada (Normas Subsidiarias) y la ausencia de criterios operativos homogéneos de confección de las Memorias dentro de un equipo redactor amplio y diverso, nos ha imposibilitado la extracción de datos ajustados y precisos. De ahí que lo recogido en el gráfico número 1 sólo se trate de una muestra aproximada y tendencial de las clasificaciones, calificaciones y cesión de suelos recogidos en los documentos de ordenación.

1.2 Etapa 1983-1987

En fecha 3 de octubre de 1983 se firma el Convenio Marco Diputación-Junta de Andalucía, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 1987, para la cooperación y coordinación en materia de urbanismo en la provincia de Sevilla. Dicho Convenio se desarrolla en convenios anuales sectoriales donde se fijan los programas concretos de actuación, su presupuesto y financiación.

Como complejión territorial del planeamiento ejecutado en la etapa anterior, el elaborado o en fase de tramitación en el período 1983-1987 se concentra básicamente en los dos ámbitos geográficos más deficitarios: Sierra Norte y Sierra Sur, junto al de algunos municipios del Area Metropolitana de Sevilla (véase mapa número 2).



Mapa 2. Intervención de la Excm. Diputación en planeamiento, periodo 1983-1987

Los municipios afectados por la nueva ordenación ascienden a 27 (la mayor parte de ellos en redacción o en fase de aprobación). Lo cual representa el 20,18 por 100 de la superficie provincial y el 26,47 por 100 de los entes locales.

Al igual que ocurriera en el trienio 1980-1982, la figura de ordenación más empleada ha sido las Normas Subsidiarias según el artículo 91, b), del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a los objetivos a conseguir en esta etapa de planeamiento, caracterizada por la normalización legislativa y social del país, así como por una mayor sedimentación y maduración disciplinar del urbanismo, se acentúa la atención en los elementos territoriales, sin olvidar lo urbano y entendiéndose ambos como formantes del objeto de análisis e intervención. De ahí que los aspectos de corrección de déficit de equipamiento social, el ajuste de extensión de ciudad o los problemas de la red viaria sean ámbitos que compartan el interés ordenador con temas medio-ambientales y territoriales.

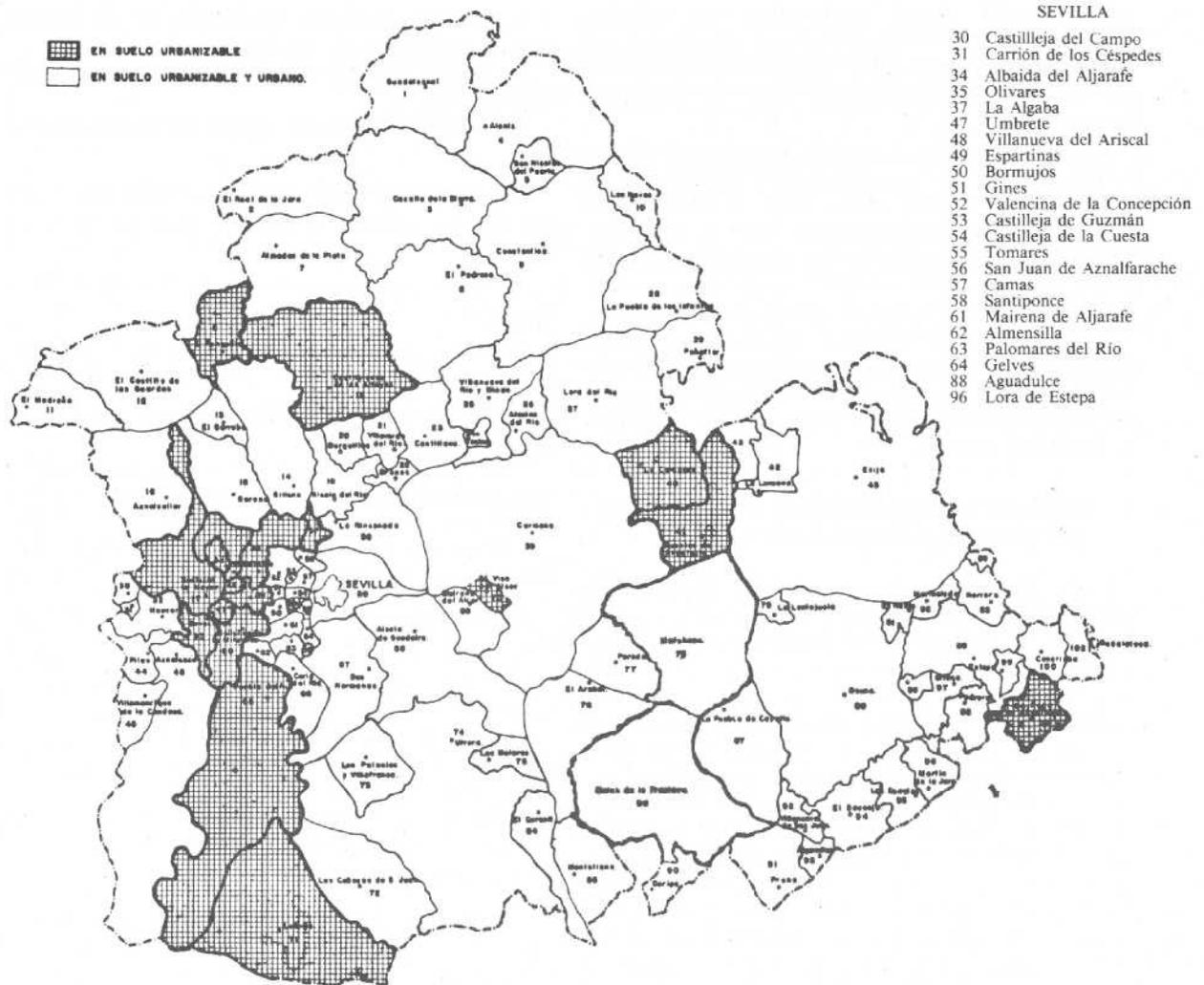
El que actualmente sea Sevilla la provincia mejor cubierta por el planeamiento general de la región «ha sido posible gracias a la eficaz labor de la Diputación Provincial, que ha redactado,

seguido y asesorado casi todo el planeamiento en desarrollo, y a las elevadas inversiones realizadas por la Dirección General de Urbanismo, que ha tenido a Sevilla como la provincia más atendida» [1].

La financiación del planeamiento provincial elaborado a lo largo de 1980-1986 ha recaído en un 50,1 por 100 en Diputación y el resto a cargo de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, en un 39,3 por 100, y de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo del MOPU, en el 10,6 por 100 restante, a través o por vía de subvenciones.

2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Si partimos de la hipótesis de que el planeamiento sólo adquiere sentido y se justifica en la medida que se materializa, en cuanto se hace realidad y modifica a ésta, tenemos que concluir como escasamente transformadora la ordenación redactada, toda vez que sólo ha afectado al 35,7 por 100 de los municipios con Normas Subsidiarias aprobadas durante 1980-1986.



Mapa 3. Planeamiento de desarrollo en trámite de aprobación al 30 de septiembre de 1987

De los 107 Planes Parciales delimitados para su redacción en las Normas Subsidiarias en los que interviene la Diputación, tan sólo 30 se aprobaron definitivamente y otros 32 se encuentran en trámite. Es decir, el 42,1 por 100 de los Planes Parciales programados no han iniciado siquiera su redacción.

Por contra, las Unidades de Actuación en Suelo Urbano desarrolladas y aprobadas definitivamente, tan sólo representan el 12,9 de las previstas en el planeamiento general. Si le añadimos las U.A. en trámite -4,2 por 100 del total-, obtenemos la raquítica expresión de que sólo el 17,1 por 100 de las U.A. programadas han visto iniciada su redacción.

Sin duda alguna, tal como aparece en el cuadro número 1, la intervención ordenadora mayoritaria ha recaído sobre el suelo urbanizable a través de la figura del Plan Parcial (mapa número 3).

El planeamiento o la actuación urbanística en los cascos antiguos -suelo urbano consolidado- ha sido minoritaria debido, posiblemente, a la dificultad inherente o al coste de las intervenciones. La consecuencia más directa es la lentitud y la notable carga financiera y social que supone el reequilibrar la ciudad conformada, habitada, la que demanda, sin embargo, mayor consumo de espacios públicos. A su vez, ello impide «que se cumpla la ley y que los propietarios de suelo urbano contribuyan a la reconstrucción del centro de la ciudad... de las

CUADRO 1
NIVEL DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL APROBADO

Planeamiento inferior previsto en Normas Subsidiarias			Planeamiento inferior aprobado			Planeamiento inferior en trámite			Total (A + B)
P.P.	U.A. en suelo urbano	Total	P.P.	U.A. en suelo urbano	Total (A)	P.P.	U.A. en suelo urbano	Total (B)	
107	163	270	30	21	51	32	7	39	90

FUENTE: Normas Subsidiarias y Archivo Colegio Arquitectos.

zonas donde tienen enclavados sus solares, mediante la aportación gratuita al municipio del suelo necesario para ello... para la instalación de los nuevos equipamientos que la sociedad demanda» [2].

En esta situación, y quizás por defecto de no resolución de los requerimientos sociales en el suelo necesario para ello... para la instalación de los nuevos equipamientos que la sociedad reconducir la dotación de los elementos urbanos en la extensión de ciudad -suelo urbanizable, donde el planeamiento se despliega en una relación 3 a 1 respecto al urbano-, creando, sin duda, importantes deseconomías sociales y notables economías privadas como consecuencia del desequilibrio del mercado urbano y el no siempre respeto a la legalidad vigente.

3. GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO DESARROLLADO

Lejos de ser el planeamiento la justificación única del urbanismo, aquél es el primer soporte dialéctico de un sistema continuado e iterativo que debe concluir con la gestión y la disciplina urbanística. No en vano la gestión se convierte, a veces, en tamizadora de las propuestas de ejecución recogidas en los documentos de ordenación. En otras ocasiones cumple una función retardadora de materialización de las determinaciones. Pero siempre es fiel reflejo del «realismo» urbano y social.

La imposición de cesión gratuita de suelos privados edificables a la Administración municipal es entendido por la normativa vigente como una componente más de la justa compensación que se exige a los propietarios por los beneficios derivados del proceso urbano. Como sintetiza Gómez-Ferrer, «lo único que no puede permitirse es que la colectividad tenga que soportar las cargas (de la urbanización) mientras un sector de ella se aprovecha de los beneficios» [3].

Pero más allá del contenido de justicia social que persigue la Ley del Suelo en la ejecución del urbanismo, es necesario entender la gestión urbana como una relación de derechos y obligaciones jurídicas que demandan ser cumplidas para que tengan eficacia. Los sistemas de gestión trascienden los límites literarios de las memorias de ordenación para hacerse vinculantes a los agentes urbanísticos, a todos ellos. En esta medida, suscribimos las palabras de que «la gestión del Plan es aún más importante que las opciones urbanísticas del Plan» [4].

3.1 Problemas de la gestión urbanística

Las dificultades o conflictos que la gestión plantea en los municipios que habían desarrollado el planeamiento superior en la provincia de Sevilla, se detectaron a través de la encuesta realizada a los gestores y técnicos municipales (2).

Los siguientes problemas han sido señalados por el 30 por 100 de los encuestados:

1. Escasa asunción municipal de la gestión para el desarrollo de las normas.
2. Problemas procedimentales de ejecución de las cesiones.
3. Desfase temporal entre urbanización-gestión.

Un desarrollo breve de los conflictos anteriores nos lleva a destacar los detalles más relevantes, a saber:

La insuficiente asunción de la gestión se justifica en:

a) La impopularidad de las medidas contempladas en las normas:

- Se trata de obviar las cesiones por no considerarlas un derecho.
- El incumplimiento de las Ordenanzas crearía más problemas, por ejemplo, aumentaría el paro, de los que resolvería.
- Es más económico abonar la infracción urbanística a cambio de obtener licencia de obra.

b) La actuación comprometida de la Administración municipal:

- Colaboración municipal en la especulación a través del proceso compra-recalificación.
- Driblar el compromiso municipal con flexibilidad ante la construcción sin licencia.
- Tildar de «imperiosas» ciertas intervenciones municipales como justificación de la no sujeción a la normativa. Se conoce como «urbanización y gestión rápida».

c) Marginación de los técnicos municipales en las decisiones urbanísticas.

- El «tira para adelante» de los gestores públicos a los administrados pone en situación embarazosa la labor del técnico.
- Ausencia de cuadros técnicos mínimos para la gestión urbana e infrautilización, en los existentes, son dos situaciones extremas en los pueblos sevillanos.

En cuanto a los problemas procedimentales o de contenido de las cesiones, detectados más que por la encuesta a través de charlas posteriores, se asume que las obligaciones de los particulares son difíciles de obtener por:

- Numeroso planeamiento de desarrollo ya estaba ejecutado, con lo que viene a legalizarse una situación de hecho.
- Las cesiones que se consiguen son inferiores a las legales o bien se obtienen en suelos con deficiencias físicas (inundables, altas pendientes, muy exteriores...).
- Una interpretación inexacta de la norma junto a la insatisfactoria negociación concluye en actas de compromiso donde al Ayuntamiento se le promete suelo a cambio de recalificación de parcelas («compensación») que una vez producida ésta no se materializa lo pactado en cuanto a cesiones.

(2) La colaboración recibida para inventariar la gestión urbanística ha sido en muchos casos deficiente y, en otros,

incluso obstruccionista; ello puede relativizar, por defecto, los resultados cuantitativos recogidos en los cuadros que se adjuntan.

CUADRO 2

SUELOS OBTENIDOS POR GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Municipios	Dotación de suelo por gestión urbana (m ²)			Total municipal (m ² /S obtenido)
	Suelo de cesión obligatoria (equip.)	Suelo obtenido del 10 % aprov.-medio	Cesión de viales	
Albaida del Aljarafe	7.031,00	-	-	7.031,00
Algaba, La	41.839,00	10.946,00	1.512,00	54.297,00
Arahal, El	14.700,72	1.900,58	6.535,51	23.136,81
Aznalcazar	5.250,00	-	-	5.250,00
Bollullos de la Mitación	35.933,00	1.272,00	17.536,00	54.741,00
Campana, La	7.680,00	-	2.172,00	9.852,00
Cañada del Rosal	4.578,81	1.569,00	5.260,00	11.407,81
Carmona	61.338,00	13.896,00	71.587,00	146.821,00
Espartina *	-	-	-	-
Morón de la Frontera	90.296,00	9.584,00	49.561,00	149.441,00
Palomares	11.160,00	-	-	11.160,00
Puebla del Río	1.000,00	-	-	1.000,00
Roda Andalucía, La	-	-	861,00	861,00
Tomares *	-	-	-	-
Viso del Alcor	4.317,00	-	-	4.317,00
Total	285.123,52	39.167,58	155.024,51	479.315,61

* Al cierre de este trabajo no se nos ha facilitado la información requerida.

- Las cesiones han impedido el desarrollo de las normas en las actuaciones en suelo urbano (PERI y ED).

- El minifundio de las cesiones no interesa por resultar gravosas y contraproducentes a los Ayuntamientos.

El tercer gran problema, desfase urbanización-gestión, destaca:

- Ese desfase conlleva falta de control en las parcelaciones rústicas y en la segunda residencia.

- La gestión del planeamiento de desarrollo se limita, la mayoría de las ocasiones, a dar cobertura legal a una situación fáctica, con el agravante incentivador y comparativo de sentar precedentes para actuaciones futuras.

Otros problemas, si se quiere subsidiarios, han sido señalados en menor proporción:

- El 11 por 100 de los entes locales entienden que obstaculizar el libre proceso urbanizador es incoherente, arremete contra las arcas municipales y acentúa el paro local

- Existencia de presiones locales, detectadas en el 7 por 100 de los municipios, que se traduce en utilización del urbanismo como moneda política facilitada por la deficiente preparación técnica de los delegados de áreas municipales.

En cuanto a los ítem que sondan el nivel de incidencia del planeamiento redactado y aprobado en el municipio éstos son, en síntesis, los resultados:

a) El 42 por 100 de los municipios declaran no haber resuelto las Normas los problemas urbanos preexistentes.

b) El 58 por 100 opina que ha solucionado algunos de los conflictos urbanísticos seculares.

3.2 Suelos obtenidos y pendientes de obtención

La obtención de suelos por gestión urbanística se concentra en el 64,3 por 100 de los municipios con planeamiento general, aquellos que desarrollaron parcialmente la ordenación a escala ciudad (véase mapa número 4).

De los 27 municipios que redactan planeamiento inferior, sólo el 55,5 por 100 han obtenido suelo como resultado de una gestión concluida. El resto de los entes locales tienen la cesión gratuita de suelo público en trámite.

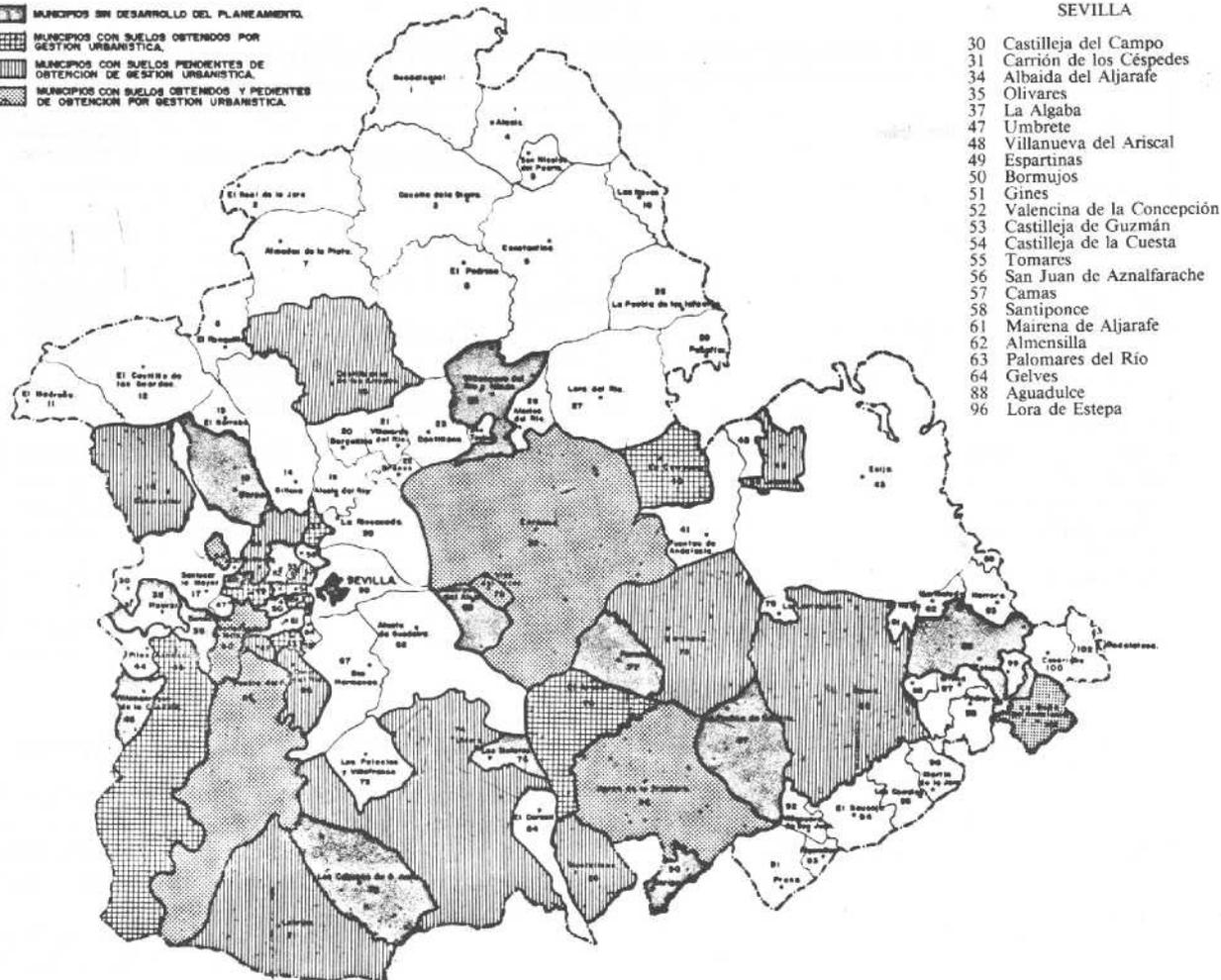
El suelo obtenido que asciende, sin contabilizar Espartinas ni Tomares, a 47,93 hectáreas aparece desagregado por municipios y origen de la obtención en el cuadro número 2. Los índices medios que representan son: incremento de 1,95 metros cuadrados/habitante del estándar de equipamiento, según la población de 1986; 1,06 metros cuadrados/habitante de viales, y 0,44 metros cuadrados/habitante por el suelo obtenido del 10 por 100 de aprovechamiento medio [artículos 84.3 b) de la Ley del Suelo y 48.1 y 2 del Reglamento de Gestión]. En total, el suelo público municipal ha crecido, por gestión del planeamiento de desarrollo, en una dotación de 3,45 metros cuadrados/habitante en los municipios señalados.

En cuanto al suelo pendiente de obtención, comprometido para ser cedido a la administración pública municipal por aprobación del planeamiento de desarrollo (cuadro número 3), que asciende a 73,54 hectáreas, afecta a 12 nuevos municipios que se convierten en 20 en el citado cuadro debido a que ocho de ellos (3) ya cuentan con suelo obtenido por gestión conclusa.

(3) Concretamente: Albaida del Aljarafe, Bollulos Mitación, Cañada del Rosal, Carmona, Morón de la Frontera, Puebla del Río, Roda de Andalucía y Viso del Alcor.

-

SEVILLA



Mapa 4. Gestión del planeamiento general

CUADRO 3

SUELO PENDIENTE DE OBTENCION POR GESTION DE PLANEAMIENTO

Municipios	Suelos a obtener por gestión urbana			Total municipal (m ²) pendiente de obtención
	Por cesión obligatoria (equip.)	Por cesión del 10 % aprov. medio	Cesión de viales	
Albaida del Aljarafe	-	4.335	14.705	19.040
Almensilla	4.624	-	-	4.624
Aznalcóllar	37.498	2.750	17.002	57.250
Bollullos de la Mitación	5.510	-	-	5.510
Cañada del Rosal	8.163	2.491	13.278	23.932
Carmona	7.662	2.861	8.726	19.249
Castilblanco de los Arroyos	5.140	1.673	7.867	14.680
Coria del Río	21.360	-	25.869	47.229
Lebrija	88.354	7.340	31.464	127.158
Marchena	784	-	762	1.546
Montellano	11.423	8.162	-	19.585
Morón de la Frontera	182.700	-	-	182.700
Osuna	6.178	-	7.756	13.934
Palomares	35.000	15.000	-	50.000
Puebla del Río	6.913	-	3.582	10.495
Roda de Andalucía	3.308	-	1.330	4.638
Salteras	4.042	1.336	4.172	9.550
San Juan de Aznalfarache	86.700	6.356	-	93.056
Sanlúcar la Mayor	3.037	1.663	2.907	7.607
Umbrete	3.497	6.275	943	10.715
Utrera	8.404	-	1.650	10.054
Viso del Alcor	1.381	-	1.456	2.837
Total	531.678	60.242	143.469	735.389

CUADRO 4

CALIFICACION Y RESULTADOS DE LA GESTION DE PLANEAMIENTO REDACTADO Y APROBADO

Calificación de la gestión												Resultados de la gestión				Total	
Residencial		Industrial		Equipo		Viales		Sin uso		Total		Suelos obtenidos		Suelos pdte. obten.			
Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
132,8	46,7	30,4 *	10,7	81,7	28,7	29,8	10,4	9,9	3,5	284,6	100	47,9	39,5	73,5	60,5	121,4	100

* Concentrado en cinco municipios: Coria del Río, Lebrija, Montellano, Morón de la Frontera y La Roda de Andalucía.

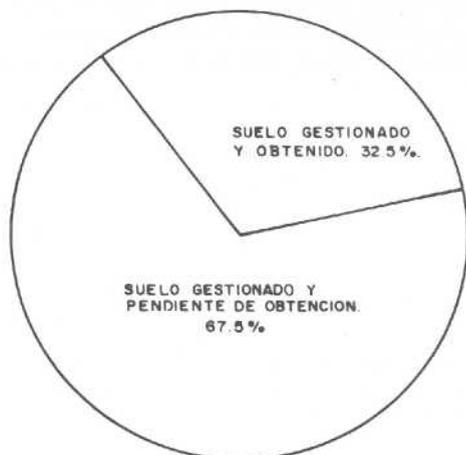


Gráfico 2. Gestión de planeamiento de desarrollo

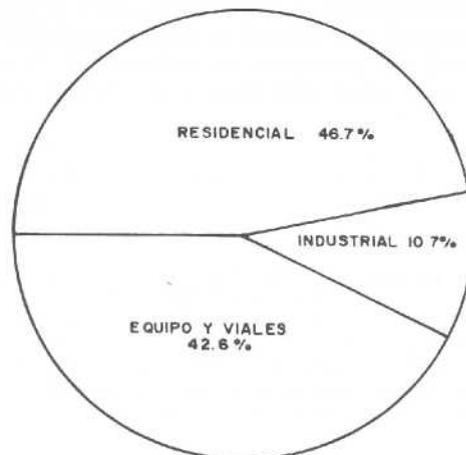


Gráfico 3. Afcción de la gestión aprobada

CUADRO 5

VALORACION ECONOMICA DE LA GESTION URBANISTICA

Suelo gestionado Calificación suelo	Suelos obtenidos								Suelos pendientes obtención								Total (A) + (B)	
	Equipo		Viales		10 % A.M.		Total (A)		Equipo		Viales		10 % A.M.		Total (B)			
	Ha	Mills.	Ha	Mill.	Ha	Mill.	Ha	Mills.	Ha	Mills.	Ha	Mills.	Ha	Mills.	Ha	Mills.	Ha	Mills.
Suelo urbano (1) ..	1,77	393,8	0,65	145,4	0,19	42,2	2,61	581,4	22,42	4.987,4	4,01	892,5	-	-	26,43	5.879,9	29,04	6.461,3
Suelo urbaniz. (2)	26,74	668,6	14,85	371,2	3,73	93,1	45,32	1.132,9	30,75	768,8	10,33	258,3	6,2	150,6	47,10	1.177,7	92,42	2.310,6
Total	28,51	1.062,4	15,50	516,6	3,92	135,3	47,93	1.714,3	53,17	5.756,2	14,34	1.150,8	6,02	150,6	73,53	7.057,6	121,46	8.771,9

(1) El valor medio considerado ha sido de 22.250 pesetas/metro cuadrado.

(2) El valor medio considerado ha sido de 2.500 pesetas/metro cuadrado.

El estándar de equipamiento de los entes locales con suelo pendiente de obtener se incrementará de materializarse las cesiones, en 1,99 metros cuadrados/habitante, según población de hecho en 1986. Asimismo verán aumentar su dotación de superficie de viales en 0,54 y 0,94 metros cuadrados/habitante por cesión del 10 por 100 de aprovechamiento medio.

Por último, la relación de suelo pendiente de obtener/suelo obtenido es favorable al primero en una proporción de 2 a 1. Y en total, el incremento de suelo público, por uno y otro concepto, se transformará para la población de los referidos municipios en una dotación de casi 7 metros por

habitante, como resultado de la gestión urbanística. Véase la valoración económica que ésta representa según el valor medio de mercado de los precios de suelo urbano y urbanizable (cuadro número 5).

4. CONCLUSIONES

Con dos etapas diferenciadas, más allá de lo cronológico, de redacción de planeamiento ejecutado por los Servicios Técnicos de la Diputación, donde se ha cubierto el 69,6 por 100 de los municipios sevillanos y el 72,47 por 100 de la superficie provincial, la ordenación redactada, de

alto nivel técnico, supera el límite de lo urbano para situarse en lo territorial e incidir disciplinariamente en el suelo consolidado y en el no urbano.

Pero si el solvente trabajo de planeamiento realizado ha obtenido óptima valoración, cuantitativa y cualitativamente, a escala de ordenación general local, ello no se traduce, con la misma satisfacción, en cuanto al desarrollo parcial de las determinaciones recogidas en las Normas. La redacción del 42,1 por 100 de los planes parciales y del 17,1 por 100 de las unidades de actuación en suelo urbano nos indica un escaso desarrollo del planeamiento general aprobado.

Ese moderado saldo de la ordenación menor acometida no es, desde luego, atribuible a la responsabilidad de la Diputación, pues al menos tres axiomas lo inviabiliza: la iniciativa de desarrollo parcial del planeamiento corresponde, básicamente, a la autonomía municipal y/o privada; el

Convenio-marco Diputación *versus* Junta de Andalucía para la cooperación y coordinación en materia de urbanismo se plantea cubrir su principal déficit -dotar de planeamiento superior a los municipios-, y, por último, el volumen de los presupuestos económicos no permite el seguimiento menudo que pueda desencadenar, de existir una demanda cierta, en un mayor desarrollo del planeamiento general.

Sin embargo, las 121,47 hectáreas con las que se incrementará el suelo público municipal (47,93 hectáreas ya consolidadas por ser suelo obtenido y el resto comprometidas por gestión en trámite) es un balance no desdeñable que, de haber existido un mayor asesoramiento y coordinación de la Diputación en el planeamiento inferior aprobado en la gestión urbanística de los municipios, probablemente habría sido más positivo para la colectividad.

BIBLIOGRAFIA

[1] CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES. DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, 1987: *Seguimiento del planeamiento general en desarrollo en Andalucía durante 1986*, pp. 114. Sevilla.

[2] ZORRILLA TORRES, RAFAEL: «Las nuevas técnicas de gestión en suelo urbano y el derecho de propiedad», *Ciudad y Territorio*, núm. 61, pp. 65-94.

[3] GOMEZ FERRER, RAFAEL (1971): *Las zonas verdes y espacios públicos como problema jurídico*. Editorial Tecnos, página 257.

[4] CASTELLS, MANUEL: «Planeamiento urbano y gestión municipal: Madrid, 1979-1982», *Ciudad y Territorio*, núms. 59-60, pp. 13-40.