

Presentación

Jesús MÁLAGA GUERRERO

Alcalde de Salamanca.

Presidente de la Comisión de Expertos sobre Urbanismo.

Cuando se publica la Orden Ministerial de 5 de Noviembre de 1993 por la que se constituye la Comisión de Expertos sobre Urbanismo, se define perfectamente la misión que se le encomienda: «la elaboración de un informe sobre la problemática actual del suelo en España, con propuestas concretas sobre líneas de avance de las normas estatales y autonómicas en materia urbanística que garanticen el adecuado cumplimiento del mandato constitucional».

El punto de partida de esta Comisión era el Texto Refundido de la Ley del Suelo (1/92), con denuncias presentadas por algunas comunidades autónomas sobre temas competenciales, y que había provocado desde

su aparición un amplio debate sobre su desarrollo y grado de aplicación que dependía tanto de las diferencias adaptaciones al mencionado Texto por las comunidades autónomas como de la capacidad de gestión y financiación de los últimos jerárquicamente pero principales vigilantes de su correcta aplicación como son los ayuntamientos. Así mismo había de tenerse en cuenta la opinión expresada por el Tribunal de Defensa de la Competencia al respecto.

Con estos precedentes se crea un amplio foro de debate en el que estén representados el mayor número de sectores de opinión e intereses, muchos de los cuales eran inevitablemente opuestos, como fueron el académico, el financiero, especialistas en gestión urbanística, el inmobiliario y

Recibido: 17-3-95.

representantes de las diferentes administraciones tanto del Estado como autonómicas o locales. De todo ello se puede deducir fácilmente que los debates producidos tanto en los grupos de trabajo creados al efecto como en el Plenario de la Comisión no fueron fáciles, llegando en algunos momentos a ser tensos, pero que gracias a esa pluralidad de criterios se ha logrado un documento sumamente interesante, en el que incluso se reflejan al margen aquellas posturas que resultaron finalmente minoritarias y que así lo expresaron, facilitando de esta forma al lector del Documento Salamanca una mejor comprensión de sus conclusiones y de los debates existidos. Por todo ello todos los miembros de la Comisión, y en especial yo mismo en mi calidad de Presidente, esperamos que resulte una fuente común que sea tenida en cuenta por todas aquellas administraciones que tienen competencias urbanísticas o cualesquiera otras con las que se interrelacionen.

Desde mi punto de vista, me gustaría comentar aquellas recomendaciones tanto de políticas urbanas y de suelo como de avance normativo, que me parecen de una mayor importancia, en especial desde el prisma municipal al que pertenezco.

En primer lugar destacar la importancia y necesidad de la función pública, ejercida por las diferentes Administraciones directamente o a través de sus Organismos Autónomos o Empresas Públicas. Esta cuestión es de vital importancia para mantener el límite correcto que los vientos excesivamente liberalizadores pretenden cuestionar en favor de cualquier iniciativa privada. Las administraciones públicas según su grado de responsabilidad en el desarrollo y control urbanístico, deben de intentar cumplir el mandato constitucional evitando la especulación del suelo y facilitando la promoción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, utilizando para ello al máximo los recursos que la normativa vigente le facilite. De ello se desprende la importancia que tienen los ayuntamientos como garantes de los intereses de sus ciudadanos, debiéndosele facilitar una normativa de fácil aplicación teniendo en cuenta la gran variedad de tamaños y de recursos tanto técnicos como económicos que

éstos poseen, siendo España un Estado donde aún son muy numerosos los municipios con escasa población.

Lo anteriormente expuesto va ligado con la necesidad de corregir las numerosas contradicciones existentes entre las diferentes normativas de aplicación, como las referentes a los procesos expropiatorios, tanto en su tramitación como en sus valores, resolviendo los numerosos problemas que se ocasionan al producirse una valoración siguiendo los criterios del Texto Refundido y otra opuesta del Jurado Provincial de Expropiación.

Todo ello conllevaría una gestión urbanística más ágil, cuestión deseada por todos, administraciones y privados, proponiéndose además una simplificación del planeamiento, separando el Programa del Plan, el ritmo del objetivo, unificando las diferentes clasificaciones del suelo de forma que no se creen falsas expectativas que provoquen especulaciones con el suelo, facilitando y sobre todo aclarando todas las diferentes fases de tramitaciones e informaciones al público, etc. Por otra parte, y siguiendo con estas cuestiones técnicas, se debería potenciar la vigilancia de las cuestiones medioambientales, revisar los estándares de planeamiento de forma que se evite el corsé de las actuales asignaciones de usos, marcando unos mínimos para cada uso dentro de las reservas exigibles a todo tipo de desarrollo urbanístico y permitiendo que los ayuntamientos, siempre para usos dotacionales, pueda cambiar la asignación entre ambos límites. Se debería revisar el cómputo de densidad de forma que permita ajustar las previsiones en tipologías edificatorias del Plan con las demandas en el momento del desarrollo, pudiendo realizarse por metros cuadrados de edificabilidad lucrativa en lugar de a razón del número de viviendas de un tamaño de 100 m². Del mismo modo se podría revisar y/o actualizar los sistemas de actuación de forma que faciliten un desarrollo más rápido de los sectores en cuestión.

Podríamos seguir comentando más cuestiones, pero creo que cada lector del Documento Salamanca sabrá sacar las conclusiones que a sus inquietudes más directas le provoque. En él se han debatido

suficientemente cuestiones básicas, algunas de las cuales he comentado, como competenciales, siendo en este punto donde reitero mi posición que espero que se comprenda y recoja en las normativas que este Documento provoque, y que se resume en que a los ayuntamientos como administración más directamente implicada en los desarrollos de sus municipios, se les

exige muchas cuestiones y ello debe producir una mayor potenciación de sus funciones y autonomía, una mayor claridad y concordancia de las normativas que debe exigir, y un mantenimiento de los beneficios que le producen ya que estos les deben permitir el seguir desarrollando sus políticas de suelo y vivienda y cumplir el mandato constitucional.