

El fin del urbanismo marginal

Andrés Tortosa Muñoz [Decano del Colegio Notarial de Granada]

LEYENDO las exposiciones de motivos de las leyes de Ordenación Urbanística de Andalucía y de Medidas para la Vivienda Protegida y del Suelo (que reforma la primera) uno empieza a dudar si el origen semántico del urbanismo es la urbe o la urbanidad, entendiendo ésta como una vocación por lo correcto de todos los elementos humanos y materiales que integran el medio ambiental. Es decir del paisaje, el campo, la ciudad, el cielo, el mar y cómo no de la población y sus asentamientos. Porque, en definitiva, la aspira-

Andalucía, con su Ley de Ordenación Urbanística de 2002 y su reciente reforma de 2005 supera las etapas del urbanismo marginal o no científico, de producción espontánea, que erosionó, tiempos atrás, el orden de las ciudades y de los pueblos, empobreciendo sus entornos y accesos. Entendiendo que toda propiedad tiene una hipoteca social, decididamente hace del urbanismo una función pública a la que corresponde “la dirección y control público de la actividad urbanística.”

Ante este panorama corresponde al notariado, a todo el no-

En él se analizaron tres aspectos claves de la reforma. En primer lugar, las limitaciones del derecho de propiedad en la transmisión de la vivienda protegida, como la reserva de al menos el treinta por ciento de la edificabilidad de los terrenos para este tipo de viviendas, dado que el legislador estima –con buen criterio– que deben estar diseminadas y no concentradas, de forma que se asegure su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. En segundo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones de viviendas y su tránsi-

«Con su Ley de Ordenación Urbanística de 2002 y su reciente reforma, Andalucía supera las etapas del urbanismo marginal que erosionaron el orden de sus ciudades y pueblos»

ción de las leyes mencionadas es apostar por el desarrollo sostenible, es decir, por el uso racional de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje y la adecuada utilización del litoral.

En la tarea enunciada es fundamental la labor de los Ayuntamientos, que también pueden cometer despistes o errores y cuya corrección puede llevar a privarles de la potestad de planeamiento que pasaría a ser ejercida, previo procedimiento y con el informe favorable del Parlamento, por la Junta Autónoma mediante la Consejería competente.

notariado, conocer la ley y velar por su cumplimiento. Conocimiento que debe ser exhaustivo: desde el régimen de valoraciones –muy útil para aquellos que son miembros de Jurados de Expropiación Forzosa o de Comisiones Provinciales de Urbanismo– hasta la más sencilla y clara segregación. El conocimiento, por otro lado, ayuda a velar por el cumplimiento de la norma y a su desarrollo a través de los instrumentos de ordenación urbanística.

Debatir sobre estas cuestiones fue, precisamente, el motivo de la celebración de este segundo Foro de “Escritura Pública”.

to desde la normativa antigua a la moderna. Y por último, el concepto y desarrollo de la parcelación urbanística y su posible ilegalidad por el uso individualizado de una fracción de toda clase de suelo.

Como se puso de manifiesto en este debate algunos aspectos de esta reforma generan dudas, principalmente en materia de Derecho transitorio, lo que siembra la inquietud en todos los que operan, colaboran y sancionan en el marco del desarrollo y aplicación de la ley. Así lo entendieron los políticos y parlamentarios asistentes a este Foro. ●

Urbanismo: preocupación social

Antonio Ojeda [Decano del Colegio Notarial de Sevilla]

EN una encuesta realizada recientemente en Andalucía aparece el urbanismo como preocupación de los ciudadanos, junto con el paro, el terrorismo y la emigración. Es la primera vez que en una consulta de este tipo figura el urbanismo como problema. Parece evidente que esta situación viene determinada por algunos “excesos” urbanísticos y la voluntad de la Junta de Andalucía de poner orden en el desarrollo territorial de la Comunidad.

Desde el año 1979 en que se celebraron las primeras elecciones municipales y se constituyeron los ayuntamientos democráticos, éstos han venido considerando el urbanismo y la ordenación de su territorio como una fuente de financiación segura y creciente de sus proyectos. Por medio de los impuestos y tasas recayentes sobre la edificación y los inmuebles urbanos, las Corporaciones locales se aseguraban unos ingresos importantes que aliviaban su precariedad económica y financiera. Estas circunstancias, unidas a otras de tipo político, económico y social, han hecho que algunos pueblos andaluces hayan duplicado, incluso triplicado, su población; y que la costa andaluza, desde Garrucha a Ayamonte, haya experimentado un desarrollo urbanístico impresionante, a veces excesivo e incontrolado.

Ante esta situación es necesario que los políticos asuman sus responsabilidades y ejerciten las competencias que les co-

rrespondan con rigor y visión de futuro. Es cierto que los legisladores estatal y autonómico han aprobado normas encaminadas, unas a la protección del consumidor y otras al control de la calidad y las exigencias técnicas

«Desde 1979 los Ayuntamientos han venido considerando el urbanismo y la ordenación de su territorio como una fuente de financiación segura»

«En la proyección futura de urbanizaciones y núcleos poblacionales deben controlarse las comunicaciones y accesos»

del producto ofrecido. Pero es necesario seguir avanzando en esta dirección.

En estos momentos los responsables políticos, al autorizar proyectos de urbanización y edifi-

cación, deben controlar extremos que afectan al bienestar social y al medio ambiente y que exceden de lo puramente urbanístico.

Así, hoy es un problema acuciante el de los accesos a Sevilla, porque su entorno ha experimentado un desarrollo urbano en los últimos años que ha provocado la formación de grandes núcleos de población integrado por personas que trabajan en la capital, a la que deben trasladarse en horas determinadas. Esta situación ha llevado al Gobierno Autonómico a elaborar un plan para los próximos años con una inversión superior a los dos mil millones de euros.

En la proyección futura de urbanizaciones y núcleos poblacionales deben controlarse las comunicaciones y accesos, la calidad de servicios imprescindibles como el suministro de agua y de energía, entre otras cosas; las necesidades de educación y la asistencia sanitaria que puedan exigir los ciudadanos. En definitiva, la proyección y ejecución de políticas diversas que complementen y superen lo estrictamente urbanístico.

Dada la complejidad de esta nueva situación la cooperación interadministrativa es imprescindible, así como la exigencia y el control ciudadano. De ahí que todos los agentes implicados deben asumir sus responsabilidades y ejercer sus competencias con las miras puestas en la defensa y protección del interés general y el bienestar de los ciudadanos. ●