

El conflicto de competencias:

Conversación con Josefina Cruz

No es este, de la Ley del Suelo, un asunto de fácil resolución, hay demasiados intereses, demasiados colectivos e instituciones interesadas en hacer que sus criterios prealezcan sobre los de los demás. Ante esta situación y la indefinición creada por la sentencia del Tribunal Constitucional y la presentación del proyecto de la nueva Ley del suelo por parte del Gobierno Central, nos acercamos a conversar, y que nos aclarara las ideas, con la persona encargada de coordinar la redacción de la nueva Ley del Suelo de Andalucía: la Directora General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Josefina Cruz Villalón.

El conflicto de competencias se consolida a raíz de la sentencia del Tribunal Constitucional de 25 de abril, promovido por el recurso presentado por diferentes comunidades autónomas, Andalucía no esta entre ellas, a la ley 8/90, texto refundido de 1992. En esta sentencia se consagra la realidad de que muchos de los artículos que esta ley catalogaba como de legislación básica del Estado, ahora el alto Tribunal los considera como de necesaria competencia de las diferentes Comunidades Autónomas. También declara el Constitucional como ilegal el que el Estado legisle supletoriamente, ya que deben ser en todo caso las diferentes Autonomías las que tienen que desarrollar sus competencias legislativas en este asunto.

Esta sentencia ha provocado que en la actualidad exista un vacío legislativo que pone en peligro la ejecución y aprobación de los 26 Planes Generales y 200 normas subsidiarias, que en Andalucía se venían desarrollando. Estos 226 municipios, aunque representan un tercio del total andaluz (760), sí son los ayuntamientos más dinámicos y con mayor número de habitantes, ya que el 50% de la población andaluza vive en ellos. Para solucionar esta situación creada desde la resolución del Constitucional, la Directora General de Urbanismo ha tomado la decisión, junto con el resto de los grupos políticos representados en el Parlamento de Andalucía, de consensuar la aplicación del texto refundido del 92 hasta que esté terminada la nueva ley andaluza sobre el suelo, dentro de año o año y medio, "Así se podrán sacar adelante los Planes Generales de Jerez, Málaga, Cádiz, Jaén, Granada, etc. o las normas subsidiarias de Cabra, Antequera, etc. Tanto unos como otras están en diferentes fases de su aprobación." Para el proceso de elaboración de la ley del suelo Andaluza la Directora General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tiene previsto abrir un periodo de discusión pública, "Un periodo, no muy amplio ya que en un año el Parlamento debe ver el proyecto, en el que se contará con la opinión de las fuerzas políticas y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, principalmente, sin que ello excluya la posibilidad de que también intervengan en el debate los profesionales y el resto de fuerzas sociales ligadas de alguna manera al asunto urbanístico". Aquí los

arquitectos tendrán algo que decir, si bien y en opinión de Josefina Cruz, los que deben fijar el marco legislativo son los políticos y no los profesionales. Pero el cruce de competencias más destacado que se está produciendo en este tema y que incluso puede llevar a que la ley andaluza no sea consensuada por el Partido Popular es el relativo al porcentaje de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los ayuntamientos, según establece la Constitución en su artículo 47. Para el gobierno del PP, esta plusvalía no debe ser superior al 10% mientras que para el resto de las fuerzas políticas, el porcentaje debe llegar al 15 % como venía sucediendo desde 1990, incluso diferentes gobiernos autónomos, como es el caso del País Vasco, ya han fijado su porcentaje en el 15%.

TERRENO URBANIZABLE O TERRENO URBANIZADO

En relación con el artículo publicado recientemente, en el diario El País, en el que Josefina Cruz destapaba otro cruce de opiniones entre el gobierno central (PP) y el autónomo (PSOE), en relación con la clasificación de suelo urbanizable la Directora General nos definió en algo su postura, sobre todo a raíz de las matizaciones previas que el gobierno central ha hecho sobre su proyecto inicial, que había provocado la redacción de aquel artículo.

"El PP en un principio consideraba suelo urbanizable aquel que no estaba protegido especialmente por su carácter ecológico, paisajístico, etc. sin embargo ahora también reconoce que las dificultades de urbanizar un terreno o el especial interés agrícola de una finca pueden ser causa fundamental para no clasificarla como urbanizable."

De todas formas hemos de destacar que sea cual fuere la situación final, esta nueva clasificación da un giro al concepto de suelo urbanizable que había hasta ahora, ya que hasta el momento existían tres tipos de suelos: los urbanos, los urbanizables, que se definían con características específicas, determinadas y amplias, y el resto, que era el considerado no urbanizable. Con la nueva política los conceptos cambian radicalmente, ya que ahora el patrón es el terreno urbanizable, exceptuándose los casos muy concretos, ya apuntados anteriormente, que se consideran no urbanizables.

No obstante para Josefina Cruz lo importante no es el terreno urbanizable sino el urbanizado, ya que la expansión de las ciudades debe hacerse de una forma racional y controlada y siempre basándose en una urbanización previa que facilite a los futuros habitantes de esas zonas el tener unos servicios y saneamientos de primer orden." Con respecto al precio del suelo, no se abarata el precio de la vivienda al aumentar la cantidad de suelo urbanizable sino la de suelo urbanizado".



CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA DE 1.978

Art. 47. Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

LA DISPONIBILIDAD DEL SUELO SEGÚN LA FEMP

Es imposible acertar en la solución si no se ha entendido correctamente cual es el problema. Los Ayuntamientos en España desde 1979 han venido revisando su planeamiento urbanístico hasta conseguir que la oferta potencial de suelo urbanizable clasificado en 1995 fuese del 6% del territorio nacional. ¿Y esto es mucho o es poco?

Creemos que es suficiente si tenemos en cuenta que todo el suelo urbanizado ocupa sólo otro 6% de la superficie total. Comparativamente, Holanda un país pequeño y muy denso, tiene urbanizado el 14%. Podríamos concluir que, el potencial de suelo urbanizable en España duplica aproximadamente el suelo urbanizado desde los romanos hasta hoy. Si nos referimos a los municipios de más de 20.000 habitantes, tienen suelo donde se permite la urbanización de 185.000 has. Esta cifra representa el 70% de la superficie actualmente urbanizada y ocupada por el conjunto de ciudades españolas que es de 225.000 has.

En ese suelo urbanizable vacante, podrían construirse 8 millones de viviendas. Dado que el incremento del parque de viviendas en la última década para esos municipios fue de 1,3 millones, podríamos concluir que el suelo actualmente vacante no se agotará en los próximos 50 años.../...

LA LEY PUENTE

El pasado 28 de Mayo, los cuatro grupos políticos representados en el Parlamento Andaluz decidieron trasladar a la mesa de la Cámara, el texto concensuado de la Ley puente del suelo. Los cuatro grupos se mostraron conformes con la redacción de esta Proposición de ley, que seguramente se habrá discutido, por el procedimiento de urgencia, en el pleno de los días 18 y 19 de Junio, (una semana antes de la salida de este número de NEUTRA).

No obstante el Partido Popular de Andalucía se abstiene de apoyar su aprobación definitiva, por diferentes razones, pero sobre todo por el conflicto planteado en relación con la cesión gratuita de suelo a los ayuntamientos del 15%, que consagra esta Ley puente, frente al máximo del 10% que estipula el gobierno central en su Proyecto de Ley del suelo, que también ha sido presentado en las Cortes en estos días.

Éste, del porcentaje de cesión a los ayuntamientos, es el motivo por el que tanto los constructores, a través de la CEA, como FADECO, los promotores Inmobiliarios, se oponen a esta Ley, ya que creen que esta normativa representa un retroceso en la legislación y la consagración de una política intervencionista.

En su conjunto esta Ley puente no es más que la reedición de la Ley de 1.992, con la exclusión de los artículos derogados por el Tribunal Constitucional. La Consejería de Obras públicas se ha comprometido, con los grupos parlamentarios, a presentar en un año el texto definitivo de la nueva Ley del suelo de Andalucía.

