

I.-INTRODUCCIÓN.-

- 1.- Agradecimientos.
- 2.- Coloquio-charla urbanística.
- 2.- Ideas básicas: imposible análisis L.S.
- 3.- ¡Que estudien otros!
- 4.- Título engañoso a primera vista, “con la que está cayendo”.
- 5.- Actualidad del planeamiento, gestión y desarrollo urbanísticos.

II – CUESTIÓN PREVIA.-

A.- Estado Federal:

- 1.- Estado “deshilachado” y desdibujado.
- 2.- Reduccionismo de las competencias estatales.
- 3.- Estado debilitado y temeroso: “reino de taifas”.
- 4.- Hipertrofia de los “Estados Federales”.
- 5.- Nada igual en el mundo actual:
 - a) Ninguna nación con tanto porcentaje de presupuestos públicos en otras unidades territoriales.
 - b) Modelo de Estado en construcción permanente, con reflejo en la legislación del suelo.
 - c) Falta de cultura de “federalismo cooperativo”.
 - d) “Racimo de uvas” (no “mandarina”).
 - e) Inexistencia de “vía de regreso” competencial.

- f) Fiasco/filfa de las Autonomías = gestión de los ríos, ¿de quién es el Duero?
- g) No garantizadas las condiciones básicas en el ejercicio de derechos y deberes urbanísticos, con grave quiebra de los principios de igualdad y seguridad jurídica.
- h) Estado minimalista y tembloroso: todo para los “Estados Federales” cuasi-independientes.
- i) Estado Federal incompleto: adelgazamiento del Central, con sistemático robustecimiento de las llamadas “Autonomías”.
- j) La Ley del Suelo es una muestra más e implica otra vuelta de tuerca en el proceso de “federalización” de España.
- k) ¿Es posible desandar el camino? Evidente desfase entre la firme lealtad al Centro y el legítimo respeto al autogobierno autonómico.

El urbanismo actual en España es un ejemplo indubitado de lo expuesto. En conclusión: ¡malos tiempos para la lírica!

Los españoles no somos iguales urbanísticamente hablando.

B.- Repercusión desgajada:

- 1.- Las entidades locales están tuteladas y son “menores de edad”.
- 2.- Pese a la autonomía constitucional, hay excesivos controles estatales y autonómicos sobre los Ayuntamientos.
- 3.- Los Municipios están excesivamente “vigilados”, lo que provoca un incuestionable encarecimiento del suelo.
- 4.- Solución: más competencias a los Ayuntamientos y control jurisdiccional del ejercicio de los mismos.

III – LEY 8/07, 28 DE MAYO.-

A.- General:

1.- Partimos de una legislación del Suelo muy accidentada desde el TRLSOU de 1992.

2.- Hasta ahora 6 reformas legislativas, más otras dos “negativas” T.C. 1997 y 2001.

3.- La “atropellada” evolución, con 8 modificaciones urbanísticas en 12 años, no es marco idóneo para el T.R. de 27.6.08.

4.- Sólo contiene meros retoques o innovaciones desafortunadas.

5.- Sigue sin estar claro el deslinde competencial entre el Estado y las Autonomías.

6.- Los 54 artículos del T.R. no solucionan nada.

7.- Frente a ellos, tenemos 634 artículos del Reglamento del Principado de 15.7.08, menos de un mes después:

- Precipitado.
- “Político”.
- Ininteligible.
- Confusa regulación de la gestión urbanística.
- Imposible de comprender el sistema de compensación.

8.- Imposible tarea, no lograda, de refundir las novedades urbanísticas vigentes desde 1992 (Exposición de motivos del T.R.).

9.- El T.R. reconoce que no es una “Ley Urbanística” y eso es precisamente lo que hace falta.

10.- No se logra la regularización-armonización de la terminología urbanística.

11.- El T.R. es un “refrito” de preceptos fragmentados.

12.- Gran dispersión de normas y fraccionamiento de disposiciones reguladoras del suelo.

13.- Es una legislación confusa más en la desacertada evolución normativa (“maremagno” – “totum revolutum”).

B.- Mínimo detenimiento.-

a.- Clasificación del suelo:

1.- Confuso artículo 12: rural y urbanizado.

2.- Categorización gravemente desafortunada e insuficiente.

3.- Nos hace recordar la “bendecida” L.S. 1956.

4.- Técnica clasificatoria errónea e incompleta.

5.- Mejor la tradición española: rústico (no urbanizable), urbanizable – prioritario y/o sectorizado o no – y urbano/ solar.

b.- Gestión:

1.- Miedo a la iniciativa privada, pese al 38 CE y TS: prioritario sistema de compensación.

2.- Potenciar Juntas de Compensación-equidistribución.

3.- Garantizar las cesiones, equipamientos, dotaciones públicas y plusvalías urbanísticas.

4.- Cooperación- Reparcelación y Expropiación subsidiarios o residuales.

5.- Inadmisibles las Reservas Regionales de Suelo Residencial e Industrial (escarnio expropiatorio para entrega a Promotores de viviendas libres) y, menos aún, la unilateral designación de beneficiario, sin publicidad, ni concurrencia, en contra de las normas de la UE.

c.- Instrumentos de planeamiento:

1.- Procedimiento de aprobación en ordenación y ejecución:

- Múltiples.
- Complejos.
- Lentos.
- Mezcla de Administraciones Públicas.
- Encarecimiento del suelo.
- Radical mutación de modelos territoriales.

2.- Excesiva regulación.

3.- No integración nacional uniforme.

4.- Desigualdades e inseguridades jurídicas.

5.- Ininteligibles.

d.- Subrogación real:

- Obligaciones y cargas urbanísticas (art. 18).
- Extrema actualidad.
- Abundancia de pleitos civiles (v.gr. Eroski).
- Rescisión en 4 años (Registro de la Propiedad).

e.- Expropiación Forzosa:

- 1.- Regulación desacertada.
- 2.- Valor real o de mercado por los Tribunales.
- 3.- CE: correspondiente indemnización/contraprestación (casuística).

f.- Patrimonios Municipales del Suelo:

- 1.- Felicitaciones por el título, pero...
- 2.- No garantías ni medios coactivos.
- 3.- Incumplimiento sistemático y generalizado.
- 4.- Dilapidación de derechos ciudadanos por ediles voraces.

Oviedo, 16.1.09.

Gerardo de la Iglesia.