

Castelló

¿PAPEL MOJADO?



Víctor García Gil
Salvador G. Panadero

► AUG-Arquitectos SLP

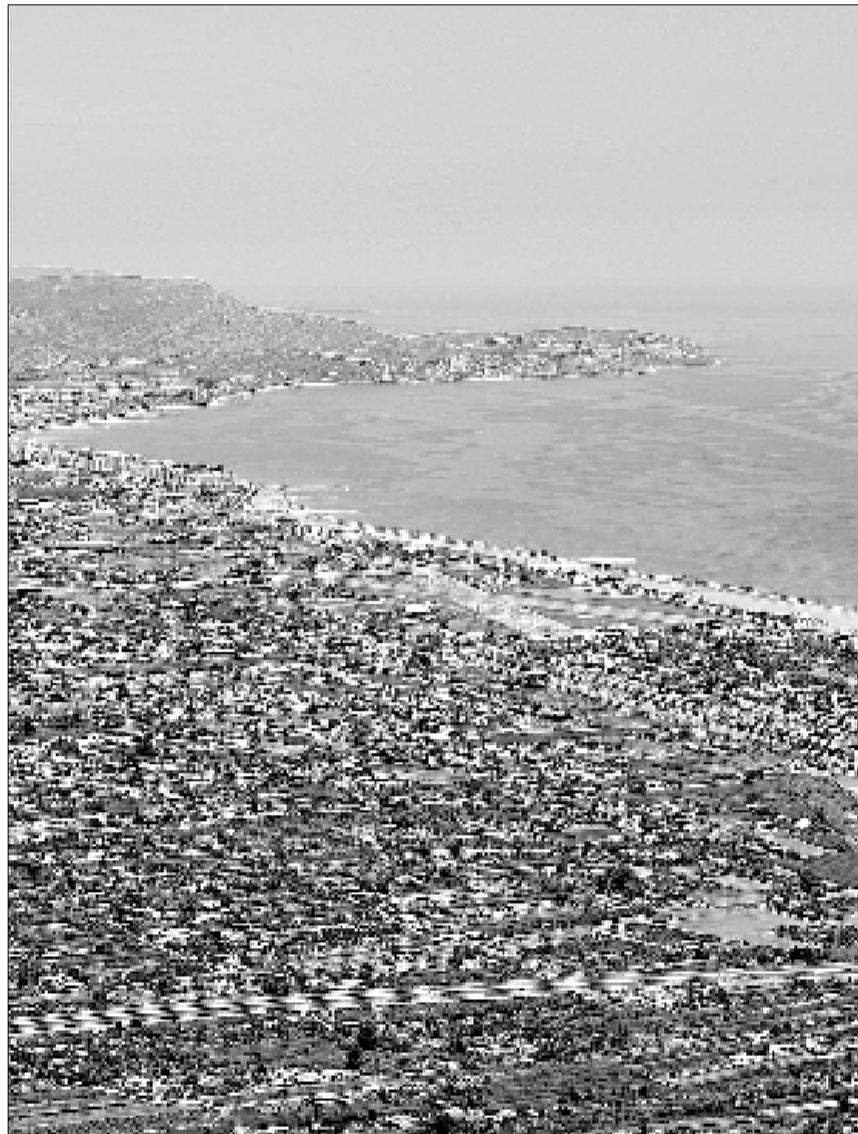
La mirada del urbanista

Hace unos meses nos hacíamos eco del anuncio por parte de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de remitir al Consell un nuevo proyecto legislativo que tenía por objetivo final lograr la «dinamización socioeconómica y la generación de empleo en el conjunto del territorio», así como «simplificar, sistematizar y clarificar el vigente marco normativo».

Ese momento llegó finalmente el pasado 4 de abril, cuando el Consell acordó remitir a Les Corts el proyecto legislativo de la nueva Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), para iniciar su tramitación parlamentaria. Como apuntábamos entonces, este proyecto legislativo está llamado a ser un hito fundamental en la recuperación económica de la Comunitat Valenciana, cuyas consecuencias trascienden del ámbito meramente urbanístico y afectarán, entre otras cuestiones, a la evaluación económica de los activos financieros vinculados a las operaciones inmobiliarias surgidas en la fase expansiva de la actividad económica española, antes de su colapso.

Son numerosos los artículos de opinión que han versado sobre las causas y consecuencias del llamado boom inmobiliario y sobre las particularidades que han confluído en la Comunitat Valenciana; de igual forma, existe un amplio consenso social en que esta situación ha demostrado que el sistema ha fallado en su conjunto y sus consecuencias han deteriorado hasta cotas inimaginables el tejido social y productivo, haciendo irrenunciable la adopción de medidas correctoras extraordinarias para que este escenario no vuelva a reproducirse en el futuro.

Una vez que ha llegado a nuestras manos el contenido del último borrador de la LOTUP, intentamos analizar con espíritu propositivo su contenido, para estar en condiciones de formarnos una opinión fundamentada sobre su alcance y poder identificar los elementos clave de sus parámetros más relevantes. Quizá así consigamos inducir el debate entre las entidades e instituciones que verán afectada su actividad cotidiana, dado el alcance transversal del nuevo texto legislativo en materias tan relevantes como la ordenación del territorio y el planeamiento urbano, la gestión y la disciplina urbanística, el paisaje, la implantación de nuevas infraestructuras, etc. No obstante, hay que señalar que es imposible acotar en estas líneas sus características básicas, pero no nos resistimos a destacar algunos de los elementos que a nuestro juicio, tienen una mayor relevancia y pueden servir para esa puesta en común de opiniones entre profesionales, operadores y representantes políticos, e inclu-



so llegado el caso, podrían ser incorporadas al texto definitivo durante el trámite parlamentario que ahora se inicia.

En este contexto, iniciamos su lectura con la Exposición de Motivos en la que se han recogido y definido con acierto, las principales «ideas fuerza» que los responsables de la conselleria venían anunciando a lo largo de estos años. El comienzo no podía ser más prometedor, pero tampoco más chocante, cuando se contrasta con el contenido de las Disposiciones Transitorias. En este caso, el examen de dichas disposiciones está plenamente justificado porque el reto de saber qué es lo que va a pasar con el ingente stock de viviendas y suelo programados debe ser conocido a las primeras de cambio; la conselleria, recordemos, no ha facilitado datos estadísticos contrastados sobre sus verdaderas magnitudes.

El apartado primero de la Disposición Transitoria Primera nos pone sobre la pista del alcance de esta reforma legislativa al señalar que «los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose

a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma».

Otras seis Disposiciones Transitorias apuntan en la misma dirección y abarcan cuestiones tan relevantes como la «Innecesidad de adaptación del planeamiento general», la «Ejecución de los Planes», la gestión de los «Programas aprobados» con la LRAU y la LUV, la «suspensión temporal de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida» (hasta junio 2017), o la «subdivisión en unidades de ejecución de planes parciales aprobados con anterioridad a esta ley», abundando en lo establecido en anteriores leyes urbanísticas, aprobadas en un contexto económico radicalmente distinto. Lo llamativo es que ahora, con un escenario económico y urbanístico inédito en nuestra historia, el nuevo marco legislativo deja el futuro del ingente paquete de suelo programado a criterio del operador interesado, quien podrá mantener con respiración asistida estas actuaciones al amparo de una legislación supuestamente derogada.

Debemos recordar que con ligeras diferencias y según los datos estadísticos disponibles, el stock de viviendas y suelo generado y que pretende preservarse en detrimento de la aplicación del nuevo proyecto de ley, precisará de entre 15 y 21 años para ser absorbido, en la Comunitat Valenciana (Juan Carlos Barba, 2012). En otro momento y si fuera menor

el orden de magnitud, podría entenderse la prolongación de la agonía del stock, pero dado lo excepcional de la situación que hay que afrontar, con el sector inmobiliario lamiado y la sociedad sin capacidad de acceder al mercado por la intensidad de la crisis, sorprende el carácter inocuo de este nuevo proyecto legislativo, visto el contenido de las Disposiciones Transitorias, contrarias a lo apuntado en la Exposición de Motivos, donde se afirma que «es prioritario facilitar la implantación racional de actividades económicas en el territorio».

¿No respondía la iniciativa legislativa «a una demanda y aspiración sociales ampliamente compartida»? y ¿No necesitaban «los agentes económicos y sociales seguridad, claridad, estabilidad y simplificación de los procedimientos, así como certidumbre en los plazos de desarrollo de las actuaciones»? En la práctica, el proyecto de ley que va a discutirse en Les Corts parece que evita entrar en la solución de los problemas enunciados, dejando el desarrollo de toda la actividad urbanística heredada a voluntad de sus promotores, quienes decidirán bajo qué marco finalizan sus actuaciones, si es que pueden. Estas actuaciones, son además contrarias a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y en muchos casos supondrían una agresión al territorio, irreversible. Es claro que resulta imprescindible impulsar desde la acción de gobierno un cambio del modelo productivo, siendo este el objetivo que debía haber sido sustancial en la nueva ley: mantener con respiración asistida el cuerpo exánime de un boom inmobiliario hipertrofiado (aquel que murió de éxito), es una clara manifestación de la falta de determinación para abordar este problema acuciante. En el nuevo escenario, no tendremos la oportunidad de aplicar las novedades introducidas en el proyecto legislativo porque mientras no se establezca de forma indubitada el finiquito del marco legislativo anterior, no será factible la regeneración y revitalización del sector.

El carácter excepcional de la situación que sufre el sector inmobiliario en nuestra Comunitat y su excesivo peso en la economía, exigen menos tibieza en la toma de decisiones que le afectan. Hay que reflexionar sobre la conveniencia de habilitar este tipo de medidas y deberíamos preguntarnos sobre las consecuencias derivadas de este periodo transitorio: por ejemplo, en la fiscalidad que soportarán los propietarios del suelo condenado *sine die* a aguantar la carga tributaria de todos esos programas aprobados en diferentes estadios de desarrollo, al amparo del marco legislativo que supuestamente se pretendía derogar: PAIs por reparcelar, reparcelados pero no desarrollados, urbanizados pero no desarrollados, etc., y cuyo futuro es más que incierto.

La recuperación económica sigue escorada por el lastre urbanístico y mantiene en la Comunitat una auténtica bomba de relojería, que el legislador tiene la oportunidad de desactivar durante el trámite parlamentario de la LOTUP, acotando a casos muy excepcionales y plenamente justificados, el alcance del régimen transitorio planteado y el posible rescate de algunas de las actuaciones propuestas en días de vino y rosas.