

## La reciente Ley estatal del Suelo, nuevos conceptos contra viejos hábitos

El Pleno del Congreso de los Diputados aprobó el pasado día 10 de mayo la nueva Ley del Suelo (Ley 8/2007 de 28 de mayo). Se trata de la séptima reforma o innovación realizada desde la aprobación del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1992, a las que hay que sumar dos sentencias del Tribunal Constitucional. Algo ha debido de pesar en los redactores de la Ley esta inflación de modificaciones y sentencias, porque han optado por desarrollar una ley escueta, buscando conseguir una durabilidad que no han obtenido sus predecesoras. Con ese fin, abandona cualquier atisbo de determinación en la formalización del planeamiento urbano, llegando incluso a renunciar a la propia técnica de la clasificación del suelo, de forma que ahora sólo se diferencia entre suelo rural y urbanizado. El rural podrá ser preservado o susceptible de admitir 'actuaciones de urbanización', mientras que el urbanizado podrá ser objeto de 'actuaciones de dotación'.

El cambio aparentemente más profundo se produce en el marco de la asignación de valor al suelo rural susceptible de transformación (lo que anteriormente conocíamos como suelo urbanizable), que se valorará mediante la capitalización de la renta anual real o potencial (pudiendo alcanzar un máximo del doble en función de factores objetivos de localización), sin que en ningún caso puedan considerarse las expectativas derivadas de la asignación de las edificabilidades y usos por la ordenación territorial y urbanística. Se trata de un cambio radical de las expectativas de los propietarios de suelo y de los inversores especulativos, que resultarían aparentemente perjudicados frente al régimen anterior, pero que podría beneficiar a los agentes urbanizadores (públicos o privados), que verían reducidas sus necesidades de financiación en los nuevos desarrollos.

Pero más allá de las valoraciones, la Ley abre un abanico de nuevas determinaciones que deberán ser desarrolladas por las comunidades autónomas en sus legislaciones. Se enuncia un conjunto de preceptos que deberían transformar radicalmente la evolución del consumo de suelo por la urbanización (aunque las prácticas reales y la flexibilidad demostrada hasta ahora por las administraciones no nos permita ser optimistas). La Ley habla explícitamente sobre el equilibrio entre el derecho a la propiedad y la iniciativa privada con el derecho constitucional a la participación ciudadana, a un medio ambiente adecuado y a una vivienda digna. En la Ley se apuesta por un urbanismo que responda a los requerimientos del desarrollo sostenible y a la regeneración de la ciudad existente, determinando en su preámbulo que «el suelo además de un recurso económico es también un recurso natural, escaso y no renovable», de forma que su aplicación debería suponer la reducción de su consumo por la urbanización.

La aplicación literal de la Ley permitiría determinar un marco (dependiendo de las interpretaciones que puedan realizar las distintas comunidades) en el que la acción urbanizadora deberá realizarse desde el principio del desarrollo territorial y urbano sostenible. Se establece la obligatoriedad de la evaluación ambiental del planeamiento y la elaboración de un informe de sostenibilidad ambiental. Se incluye un principio de precaución sobre el impacto que las actuaciones puedan tener al exigirse la conformidad de la administración hidrológica y de costas (que deben informar sobre la existencia de los recursos hídricos necesarios y la protección del dominio marítimo terrestre), y un informe de la administración competente sobre la capacidad funcional de las infraestructuras y carreteras para absorber las necesidades inducidas por los nuevos desarrollos.

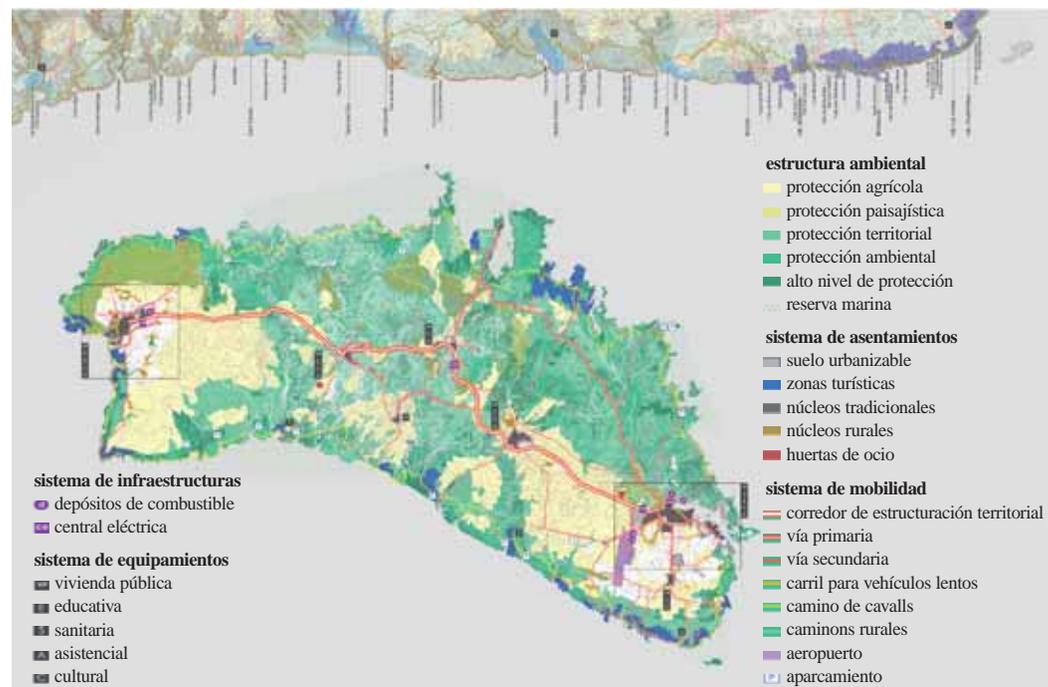
La Ley aprobada es como un abrigo amplio que permitiría la modernización del marco legislativo del planeamiento. Establece con claridad los nuevos principios que deberían regir las legislaciones autonómicas, definiendo el derecho del ciudadano a la participación y la necesidad de incorporar los principios del desarrollo sostenible, pero sólo resulta precisa en la modificación de la valoración del suelo rural transformable. Si queremos que esta Ley obtenga

los efectos deseados deberemos estar atentos a su desarrollo por las comunidades autónomas, para colaborar en la transposición precisa de los principios enunciados, evitando interpretaciones que diluyan las innovaciones en el mar de la costumbre administrativa o la interpretación cínica de los sectores implicados.

En cualquier caso, bienvenida sea esta Ley si es que sirve para que nuestra sociedad transforme su forma de actuar sobre el territorio.

Agustín Hernández Aja

## El Plan Territorial Insular de Menorca, Premio Nacional de Urbanismo 2006



El Plan Insular de Menorca constituye la culminación de una extensa secuencia de iniciativas y reflexiones sobre la identidad de Menorca como territorio en transformación, marcado por la singularidad de su condición de Reserva de la Biosfera, que reclamaban la necesidad de un proyecto capaz de integrar creativamente el sumatorio fragmentado de planes locales y acciones sectoriales. En este contexto, el Plan nace con la doble vocación de constituir el escenario de anticipación racional de un futuro deseable para Menorca y el marco de integración de las políticas municipales y sectoriales con incidencia territorial. Como responsable de diseñar las estrategias más efectivas para alcanzar estos escenarios, constituye también la herramienta básica del gobierno del territorio.

El PTI asume como objeto central la formulación de un proyecto territorial sostenible para Menorca, ello significa orientar el contenido y funciones que la Ley y directrices de ordenación del territorio le asignan, en cuanto instrumento de definición del sistema de infraestructuras y equipamientos, y de ordenación de los suelos que deben ser sustraídos del proceso de urbanización o bien incorporados al desarrollo urbano, hacia el objetivo central de promover la calidad de vida. Es decir, la opción por un desarrollo económico y humano equilibrado y ambientalmente responsable de la protección de los recursos naturales, la diversidad biológica y el paisaje.