

La modificación de LOUA, más desregulación.

El gobierno andaluz ha planteado una nueva modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA), que presenta como adaptación a Ley Estatal de Suelo de 2008 y a la Ley de Igualdad. Pero plantea además una nueva "desregulación", aunque la Consejera de Obras Públicas, en su comparecencia pública se ha esforzado en decir que "flexibilizar" no es lo mismo que "desregular", palabra que en estos tiempos se asocia con nuestros males económicos. Pero en realidad se trata de eso, de una desregulación, liberalización, flexibilización o eliminación de normas urbanísticas, llámesele como se quiera, un camino que conduce exactamente al punto donde estamos, una reiteradamente anunciada y esperada burbuja inmobiliaria con efectos desastrosos, cuyo desplome final puede ser aún más devastador. Recuérdese la cifra declarada por la banca de 150.000 millones de euros en créditos de dudoso cobro en en el sector inmobiliario.

Y esta es la cuarta desregulación desde que en 2007 el presidente Chaves anunciara la famosa "flexibilización" del POTA aprobado por el Parlamento, por la expeditiva vía del decreto o la simple instrucción, un anticipo de lo que está ocurriendo con nuestra democracia.

Más flexibilidad en el límite de población.

Al pasar a ser potestativo (no obligatorio) fijar la densidad de viviendas en los planes generales, no queda claro el procedimiento para el cálculo de la población, a efectos de la aplicación del límite establecido en el POTA respecto a la población, lo que propicia aún más la flexibilización de los límites del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Más densidad y edificabilidad.

En los terrenos de uso residencial eleva el número máximo de viviendas permitido en un 20% respecto a la normativa ahora vigente. No hay necesidades de viviendas que justifiquen esto, pero sí un exceso de viviendas y suelo. Nada más en el área metropolitana de Sevilla el suelo urbanizable y las áreas de oportunidad ocupan tanto o más que todo el suelo ocupado en toda la historia (el 92% según cifras extraídas del POTAUS, año 2009). Teniendo en cuenta el funcionamiento del mercado español de suelo, que prioriza el valor de expectativa, esta medida ayudará a incrementar el valor del suelo y no a reactivar nada.

Cesiones y dotaciones.

Permitirá a los municipios disminuir las cesiones obligatorias de terrenos desde el 10% hasta el 5% del incremento de edificabilidad planteado, un quebranto para los intereses públicos, y más en los tiempos que corren. No hay necesidades de viviendas que justifiquen esto.

Permitirá sustituir la cesión de suelo para equipamientos y dotaciones que legalmente deben realizar los promotores a favor de los ayuntamientos, por una cuantía económica equivalente a su valor, lo que va a suponer el riesgo probable de ser un medio más de "generación indirecta" de ingresos municipales, dada la dinámica económica de los ayuntamientos, el laxo

control del tribunal de cuentas y la eliminación de las normas que penaban el cambio de destino de los dineros públicos. Ya en la modificación de la LOUA de 2005 se intentó frenar el desbarajuste de los convenios urbanísticos, ordenando que las cantidades entregadas en virtud de los mismos y previas a la aprobación del plan, se considerasen entregas en depósito, lo cual no ha impedido que estas cantidades hayan sido sistemáticamente gastadas antes de la aprobación de los planes y en gastos ajenos a los fines urbanísticos (ayuntamientos de Almensilla, Palomares, Valencina, Ecija, ...). Sería más creíble, si fuese un fondo regulado y supervisado por autoridades ajenas al ayuntamiento. (Nota 1)

Sin avance en la transparencia y el debate público, menos control público.

Continúa la ambigüedad en la transparencia no estableciendo determinaciones claras. No se está facilitando el debate público y la participación ciudadana en la mayoría de los casos y cuando se hace algo, no se sobrepasa el nivel de propaganda. En muchos casos hay problemas incluso para disponer de documentos en soporte digital.

Debería de exigirse, sin ambigüedad, la disponibilidad de la documentación en soporte digital en la web desde la aprobación inicial, además de medios materiales y organizativos (tanto en digital como presenciales) dedicados a facilitar los debates e intercambios de información y conocimiento.

En el caso de los Planes Parciales, Especiales, Planes de Actuación y Estudios de Detalle, debería llamarse a trámite de información pública no sólo a los propietarios del ámbito, sino a los colindantes, incluso a los separados por espacios públicos de la actuación, y que pueden resultar afectados en los accesos, el ruido, el paisaje, etc.

Recordemos que España es uno de los cuatro países europeos (junto a Malta, Chipre y Luxemburgo) que aún no han aprobado una ley de acceso a la información pública (ley de transparencia), indispensable para luchar contra la imposición de intereses particulares a los generales, la arbitrariedad y la corrupción.

También se acortan los plazos de tramitación y aprobación de los planes parciales y especiales lo que va a propiciar aún más el deterioro de la función de vigilancia de la Junta, que ya es escandalosamente laxa. Por ejemplo, el Plan Especial de Puerto Triana (Torre Cajasol), que fue aprobado sin el informe de la Consejería de Obras Públicas y adolece de serias irregularidades como hemos denunciado distintos colectivos ciudadanos; alguna de ellas incluídas en el informe de la Junta que no llegó a tiempo.

¿Privatización de las funciones de vigilancia y control?.

El órgano colegiado que actuará como ventanilla única, supuestamente para facilitar a los ayuntamientos la tramitación de los informes sectoriales vinculantes, se presenta como "Entidad Instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía" y se presta a serios interrogantes. El primero es que si se añade un nuevo órgano se corre el riesgo de relentizar los trámites, justo lo contrario de lo que se proclama. El segundo es si va a significar la privatización de la función pública de tutela de la Junta de Andalucía, vía subcontratación de informes, es decir una aplicación de la directiva de servicios.

Sin límites en las modificaciones del planeamiento.

Se adapta a la Ley del Suelo estatal e incluye la elaboración de un resumen ejecutivo y de un informe de sostenibilidad económica. Pero adopta la limitación para hacer modificaciones

parciales contenida en la Ley Suelo (20% de incremento de población y/o suelo) conservando la limitación de dos años que sólo se justificaba por ser una disposición transitoria. En la práctica significará que los Ayuntamientos podrán seguir, como hasta ahora, acumulando decenas de modificaciones sin hacer una revisión del plan, degradando el significado de la planificación.

Facilidades en la legalización de urbanizaciones ilegales.

La modificación incluye facilidades para la legalización de urbanizaciones ilegales, sin delimitar las condiciones para justificar cuando no resulta "*posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado*", lo que puede convertirse en un aliciente para la continuidad de estas prácticas.

Y lo que no está.

Frente a éstas nuevas medidas desregulatorias, que aceleran por el camino de la insostenibilidad, brillan por su ausencia avances significativos en la senda de la racionalidad y la lucha contra la especulación exigidos por los artículos 45 y 47 de la CE. y la adaptación al principio de sostenibilidad invocado por la Ley de Suelo, por el POTA y la propia Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, así como el de precaución establecido en la legislación medioambiental. (Nota 2).

Asímismo, se echa de menos un esfuerzo en la redacción, para hacerla más próxima a la ciudadanía. Por ejemplo, explicar brevemente conceptos como "valor de repercusión", "ponderación", etc. Unificar o diferenciar la redacción de conceptos como por ejemplo "contenido económico del derecho de propiedad" y "contenido urbanístico lucrativo de un terreno", "superficie construible" y "superficie edificable", etc.

(Nota 1) Por error, este párrafo no se incluyó en el texto leído en la Comisión,

(Nota 2) Recuerdese el Informe del Defensor del Pueblo Andaluz sobre Ordenación del Territorio de 2009.

Sevilla a 29 de diciembre de 2011