

TIEMPOS NUEVOS ¿LA MISMA POLÍTICA?

Víctor García Gil
Salvador G. Panadero
► AUG-Arquitectos SLP

La mirada del urbanista

Entre de un par de meses se cumplirá el primer año de vigencia de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), cuyo texto se publicó en el Diario Oficial el 31 de julio del año pasado. Ya en fase de borrador, esta ley tan trascendental para el devenir de nuestra Comunitat fue objeto de reflexiones por nuestra parte, como también lo han sido algunos aspectos de la misma, una vez aprobada y en rodaje. Aparte de recibir una atenta acogida y ser invitados a reunimos para tratar con detalle ciertas cuestiones de tipo técnico con responsables de la conselleria, que en nuestra opinión no están bien reguladas en la ley, poco más hemos conseguido, pues se nos reconoció que «éramos los únicos que habíamos advertido esos errores». Claro que ante esa observación, convinimos en que o bien estamos equivocados, o bien el resto del sector no está por la labor de cuestionar las decisiones de la autoridad competente en ordenación del territorio en la Comunitat Valenciana. Nosotros nos inclinamos a pensar que lo que ocurre es esto último, pues en conversaciones privadas entre profesionales, hemos coincidido en apreciar los mismos defectos, que por otro lado, nadie denuncia.

Del contenido de la ley, queremos centrarnos en esta ocasión en un aspecto de gran incidencia sobre el territorio y sobre nuestra economía, cuyo calado social es de tal envergadura que tradicionalmente ha sido el agujero negro en el espacio del urbanismo que todos los políticos han evitado, por miedo a perderse y ser absorbidos ad eternum, si tenían la osadía de buscarle una solución. Nos referimos, obviamente, a la disciplina urbanística y más concretamente, a la creación de una Agencia de Protección del Territorio, como instrumento encargado de velar por la misma y de intervenir de un modo ejecutivo allá donde fuera necesario.

La LOTUP, cuya regulación de la disciplina urbanística supone una mejora sobre el escenario anterior, pasó de puntillas durante toda su tramitación sobre la eventual creación del citado organismo, a pesar de que a finales de 2011 la conselleria anunció su posible creación. Sin embargo, cierto temor bien calado entre los responsables de su redacción (o quizá tendríamos que decir, entre los ponentes

políticos de la ley) determinó que solo al final y en el último suspiro de la fase de enmiendas parlamentarias, se introdujera en el texto definitivo de julio de 2014, una «Disposición Adicional Tercera» al borrador de mayo del mismo año, denominada «La Agencia de Protección del Territorio». La mera introducción de esta disposición nos hizo albergar esperanzas de encontrar, por fin, la ansiada decisión de constituir un organismo que viniera a frenar ese lacerante tsunami que suponen las edificaciones ilegales, sobre todo las pseudo-viviendas en suelo no urbanizable, en nuestra Comunitat.

Lamentablemente, la regulación que introduce la LOTUP sobre esta agencia, es tan tibia que más bien debería haberse colocado en la sección de *Cantos de Sirena*, si es que un texto legal pudiera contener ese tipo de disposiciones. Dice la LOTUP: «Se podrá crear una Agencia de Protección del Territorio como organismo público de naturaleza consorcial, dotado de personalidad jurídica, presupuesto propio y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones, para el desarrollo en común por la Administración autonómica y las Administraciones municipales consorciadas, de las competencias en materia de disciplina urbanística. Corresponderá a la Agencia el ejercicio de las competencias autonómicas en materia de disciplina urbanística. Los Municipios podrán atribuir sus competencias propias en materia de disciplina urbanística a la Agencia, consorciándose con este organismo. El Decreto de creación de la Agencia determinará la organización y funcionamiento de la misma».

La forma de conjugar el verbo «crear», expresa el escaso convencimiento que destila toda la redacción de la citada Disposición, mientras que la falta de consignación económica ilustra con claridad el poco entusiasmo en impulsar una institución de esta naturaleza, que sin embargo viene operando con normalidad en otras comunidades autónomas

españolas y poco a poco, se va consolidando como un elemento eficaz en la lucha contra las infracciones y los delitos urbanísticos. En efecto, el trabajo que desde hace años desarrollan entidades como la Agencia de Disciplina Urbanística en las Islas Baleares o la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística en Galicia, pone de manifiesto que, no sin dificultades, es posible ir corrigiendo el hábito social de infringir la legalidad urbanística, cuyas consecuencias son devastadoras para el territorio, el paisaje y para nuestra



economía, pues cuando el problema tiene escala suficiente, existe una tendencia entre los gobernantes a hacer que sea el conjunto de la sociedad el que soporte los enormes costes de regularizar aquello que un grupo de ciudadanos originó, como infractores, ante la pasividad de las autoridades.

La cuestión planteada requiere ser analizada también desde el problema social que subyace, protagonizado en no pocos casos por sectores de nuestra sociedad excluidos del mercado inmobiliario debido a la precariedad en el empleo y los bajos salarios. En este sentido y a la vista de la magnitud social del problema existente en nuestro país en torno a la vivienda, las administraciones públicas deberían redoblar los esfuerzos para desarrollar el mandato constitucional en materia de vivienda pública y desincentivar definitivamente el fenómeno de la autopromoción en suelos no habilitados por el planeamiento urbanístico, ofreciendo una alternativa de vivienda digna, que permita ir desalojando y eliminando las edificaciones contrarias al planeamiento.

Buena muestra de lo mucho que queda por hacer en esta materia lo evidencian los datos del Ministerio de Fomento, que ha detectado al menos 10 provincias, entre ellas Castellón, en las que el precio de la vivienda de protección oficial es superior al de la vivienda libre, mientras que según la Defen-

ra del Pueblo, en el conjunto de España existen 13.500 casas de esta categoría vacías, frente a los 330.000 demandantes de vivienda inscritos en los ayuntamientos y comunidades.

Invitamos, pues, al nuevo gobierno valenciano a impulsar de un modo efectivo y con la máxima agilidad, el desarrollo de una política de vivienda rigurosa y la creación de la Agencia de Protección del Territorio de la Comunitat Valenciana, a dotarla de medios y recursos económicos y a poner al frente de la misma a profesionales dispuestos a implicarse con decisión en tan importante propósito, pues hay que reconocer que además de medios, hay que tener coraje para abordar estos problemas. La primera premisa escapa de los objetivos de este artículo y merece un análisis individualizado, por la transversalidad y complejidad de sus variables. Respecto a la segunda, cabe invocar dos argumentos a los ya comentados, que justifican la creación y dotación de la Agencia de Protección del Territorio. Por un lado, la asunción de que los municipios, por sí solos, han demostrado ser incapaces de abordar el problema: si en la capital de la Plana existen miles de edificaciones ilegales en La Marjalera y sus diferentes corporaciones no han podido frenar el fenómeno, ¿cómo le vamos a exigir a un municipio rural que tome medidas?

Pero por otra parte, el reconocimiento de que ahora disponemos de las potentes herramientas de trabajo que manejan la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Hacienda y el Institut Cartogràfic Valencià, con las que es imposible pasar desapercibido al ojo de ese *Gran Hermano* con el que, según se señala en el Procedimiento de Regularización Catastral 2013-2016, se pretende «incorporar al Catastro Inmobiliario, los bienes inmuebles urbanos y rústicos con construcción, así como de las alteraciones de sus características, en supuestos de incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta, las circunstancias determinantes de un alta o modificación catastral»: ortofotos de distintos años, fotografías de infrarrojos de todo el territorio, modelizaciones en tres dimensiones, etc. Recursos todos ellos que ya tenemos los valencianos y a los que se pueden unir los datos aportados por drones con los que es posible sobrevolar nuestro territorio en busca de cualquier infracción, a muy bajo coste.

En definitiva, el nuevo responsable de ordenación del territorio tiene, con la Agencia de Protección del Territorio, una oportunidad extraordinaria de mostrarnos que existen otras formas de gobernar el territorio y que la defensa del mismo, como un bien común de todos los valencianos, justifica la decisión de impulsar su creación.