

Medio: Correo de la construcción

Sección: Anuario 2005,XXX aniversario

Temática: Nuevo modelo de desarrollo urbanístico

**ANUARIO
2005
XXX ANIVERSARIO**

Nuevo modelo de desarrollo urbanístico

Eduardo Arenas y Rosario Marzo.

Las nuevas leyes de urbanismo de las Comunidades Autónomas señalan como uno de los principales objetivos de la política urbanística compatibilizar la necesidad de crecimiento económico y tecnológico con el desarrollo sostenible.

La finalidad es dotar a los habitantes de pueblos y ciudades de una mayor calidad de vida, como consecuencia del respeto al medio ambiente y de gestionar correctamente los residuos, controlar la utilización de los recursos naturales, incorporar las energías renovables y asumir la necesidad del ahorro energético.

Los citados objetivos no dejan de ser principios programáticos, toda vez que los territorios siguen creciendo y transformándose con modelos urbanísticos obsoletos, iniciados a finales del siglo XIX y aplicados durante el pasado siglo XX, en los que la sostenibilidad empieza a tener un forzado y sesgado reflejo. Necesariamente, para que su aplicación conduzca a una ciudad sostenible, pero a la vez eficiente, es necesario un nuevo modelo de desarrollo urbanístico, en el que la sostenibilidad resulte de conjugar elementos y aspectos como: agua; aire y ruido; suelo y terreno; naturaleza y ecología; movilidad y transporte; energía; residuos; patrimonio y regeneración; riesgos y amenazas; calidad social.

El concepto "desarrollo sostenible" al que se refieren las leyes urbanísticas, es un concepto jurídico indeterminado, que tiene, sin embargo, un contenido sustantivo propio, resultado de aplicar normativas sectoriales, en su mayor parte, transposiciones de Directivas Europeas. La incidencia de las legislaciones sectoriales en la ordenación urbanística se recoge en la actual normativa de las Comunidades Autónomas y se incardina en el planeamiento durante el procedimiento de tramitación, a través de declaraciones de impacto ambiental y de informes de los

TARQUE
hispalam

Medio: Correo de la construcción

Sección: Anuario 2005,XXX aniversario

Temática: Nuevo modelo de desarrollo urbanístico

20 CORREO DE LA CONSTRUCCION

ANUARIO
2005
XXX ANIVERSARIO

órganos competentes en materia de aguas, costas, carreteras, agricultura, arqueología, cultura, residuos, etcétera, con la obligación de asumir sus prescripciones.

No obstante, la sostenibilidad difícilmente se conseguirá con eficacia, si en el desarrollo urbanístico se sigue utilizando el método tradicional común hasta ahora, en el que sin un estudio previo de las características del territorio, se clasifica y califica el suelo, se fijan los parámetros, tipología y diferentes usos edificatorios. En este proceso, el territorio es solamente un medio, más o menos hostil, que precisa su transformación radical para conseguir el objetivo final, sin importar los efectos de la intervención y sobre todo, de la calidad de vida y eficacia que, una vez urbanizado y construido, ofrece a sus futuros habitantes y a la administración de que depende. El cumplimiento de las normativas sectoriales se convierte en una carrera de obstáculos, a superar en el menor tiempo y coste posible y en el que la sostenibilidad no es el objetivo.

El nuevo modelo de ordenación ha de partir, necesariamente, de un estudio exhaustivo global previo de las sinergias que ofrece el territorio, como garantía del cumplimiento optimizado y, a la vez minimizado, de las normativas que deben incorporarse al planeamiento y al proceso edificatorio. La clasificación del suelo, los parámetros, intensidades de los diferentes usos y tipologías, ubicación de las edificaciones y sistemas generales han ser fruto de ese estudio, como única forma de evitar sobresaltos posteriores. No está lejána la fecha en que únicamente los territorios y el planeamiento que garantice la sostenibilidad, serán objeto de transformación, desarrollo urbanístico y posterior edificación.

Y ello es así, no sólo porque cada vez es más problemático introducir a lo largo de la tramitación y ejecución del planeamiento derivado las observaciones y directrices de obligado cumplimiento, de las declaraciones de impacto ambiental e informes de los órganos a los que se ha hecho referencia, sino porque las normativas sectoriales son más numerosas y estrictas y regulan aspectos que hasta ahora eran propios de Directivas Comunitarias que no se aplicaban, pero que ya tienen su transposición en nuestra legislación y en la de los estados miembros.

“La sostenibilidad difícilmente se conseguirá con eficacia, si en el desarrollo urbanístico se sigue utilizando el método tradicional común hasta ahora”

Dentro de ellas cabe destacar los Documentos Básicos del Ruido y de Ahorro Energético, integrados en el “Código Técnico de la Edificación”, que recogen los criterios del “libro verde” contra el ruido de la Unión Europea, reflejados en la Ley Estatal del Ruido de 17 de noviembre de 2003, cuyo objetivo es reducir la contaminación acústica para mitigar los daños que puedan derivarse para la salud. La Ley incide en la obligación de que la planificación territorial y el planeamiento urbanístico



El modelo de urbanismo del siglo XXI tiene que adaptarse a los nuevos objetivos y el promotor los debe asumir desde el inicio de la transformación del suelo.

Medio: Correo de la construcción

Sección: Anuario 2005,XXX aniversario

Temática: Nuevo modelo de desarrollo urbanístico

ANUARIO
2005
XXX ANIVERSARIO

tergan en cuenta los objetivos de calidad acústica fijados para cada área, cuando se acomete cualquier clasificación del suelo, aprobación del planeamiento o medidas semejantes. En este caso, el estudio previo, además de reflejar las infraestructuras y actividades cercanas productoras de ruido, debe analizar los vientos, su dirección, la influencia en su propagación e intensidad, como paso previo a decidir si es posible la transformación del territorio para el hábitat humano y, en caso afirmativo, la ubicación y orientación óptima de las edificaciones.

El Documento Básico del Ahorro Energético recoge la Directiva 2002/91 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002 y establece, como objetivo, fomentar la eficiencia energética de los edificios de la Comunidad Europea, teniendo en cuenta las condiciones climáticas exteriores y las particularidades locales, así como los requisitos ambientales interiores.

Esta normativa se inscribe en el marco de las iniciativas contra el cambio climático y las obligaciones del Protocolo de Kyoto y la seguridad del abastecimiento energético ("libro verde" de la seguridad del abastecimiento) y ya ha sido recogida en Ordenanzas de numerosos municipios españoles.

El estudio previo del territorio y de las condiciones climáticas exteriores permite, por un lado, situar las fuentes de energía alternativas en zonas de servicios aptas para tal cometido y, por otro, optimizar la orientación de los edificios para conseguir, con elementos externos, un ahorro energético comprobado.

El modelo de urbanismo del siglo XXI tiene que adaptarse a los nuevos objetivos y el promotor debe asumir desde el inicio de la transformación del suelo, como única forma de cumplir el conjunto de la normativa, de ahorrar tiempo y dinero y de ofrecer un producto final eficaz para el usuario y para las Administraciones.

Por otra parte, las Administraciones han de asumir que, la función social de la propiedad, no consiste solamente en participar de las plusvalías, obtener suelos de cesión y obligar a los promotores a reservar suelo para vivienda social, sino en conseguir que los territorios, de forma global y armónica, sean verdaderamente sostenibles y eficaces y, en asumir también, que el coste de la sostenibilidad no es idéntico en todo los procesos urbanizadores, lo que requiere, en cada caso, equilibrar las cargas, buyendo de las actuales regulaciones uniformes, que pueden hacer inviables muchos proyectos. Si para ello, se precisa cambiar las legislaciones urbanísticas, habrá que hacerlo.

Rosario Marzo
Abogado-Socia Lexland Barcelona.
Área de Urbanismo

Eduardo Arenas
Abogado-Socio Lexland Sevilla Área de Urbanismo.



Placa cerámica Gran Formato



Pasta de agarre



Placa de yeso laminado PYL

TABIQUE

hispalam

Diseño industrial com.: Patentado

Oficina Técnica Hispalam
902 101 343
www.hispalam.com
oficinatecnica@hispalam.com