

# Nuevo modelo de desarrollo urbanístico

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.

La sostenibilidad resulta 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 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

## *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*

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 lejana la fecha en que únicamente los territorios y el planeamiento que garantice la sosteni-

bilidad, 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.

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 sa-

lud. La Ley incide en la obligación de que la planificación territorial y el planeamiento urbanístico, tengan 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 los 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 so-

cial 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, huyendo 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

### LEXLAND ABOGADOS

MADRID  
Tel: +34 917 811 015  
madrid@lexland.es

BARCELONA  
Tel: +34 932 404 011  
barcelona@lexland.es

SEVILLA  
Tel: +34 954 502 848  
sevilla@lexland.es

MARBELLA  
Tel: +34 952 77 88 99  
marbella@lexland.es

LONDRES  
Tel: +44 (0) 2074 049 349  
london@lexland.co.uk

PERGIGNAN  
Tel: +33 4 68 66 85 82  
perpignan@lexland.es

www.lexland.es