
CIUDAD Y TERRITORIO

Estudios Territoriales

Vol. XXXVIII. Tercera época
N.º 147, primavera 2006

*El caserío y propuestas para
la sostenibilidad*

*La conectividad ecológica en la
planificación*

*Conformación del espacio urbano
en la Región Metropolitana
de Buenos Aires*

Servicios municipales y ciudadanía

*Alumbrado público de gas en
Andalucía*

Gestión del agua en las ciudades



MINISTERIO
DE VIVIENDA

Índice

PRESENTACIÓN

<i>In memoriam: Añorando a Javier,</i> Luciano PAREJO ALFONSO.....	5
Presentación.....	15

ESTUDIOS

El caserío, unidad básica en la consecución de un plan general sostenible para San Sebastián Juan Cruz ALBERDI COLLANTES.....	19
La conectividad ecológica en la planificación y la evaluación estratégica: aplicaciones en el área metropolitana de Barcelona Josep M. MALLARACH CARRERA & Joan MARULL LÓPEZ.....	41
Sostenibilidad en el urbanismo: una propuesta Manuel CALVO SALAZAR.....	61
El espacio urbano global en el siglo XXI reproducción social y crecimiento urbano en la región metropolitana de Buenos Aires Juan Donato LOMBARDO & Clarisa BETTATIS & Natalia DA REPRESENTAÇÃO	85
Servicios municipales y ciudadanía “ <i>exit, voice and loyalty</i> ” en una ciudad española Clemente J. NAVARRO YÁÑEZ & Antonia RAMÍREZ PÉREZ.....	113
El alumbrado público de gas en la Andalucía del primer tercio del siglo XX: un sector en crisis Mercedes FERNÁNDEZ PARADAS	127
¿Está justificada la privatización de la gestión del agua en las ciudades? Teoría y evidencia a partir del criterio de eficiencia Francisco GONZÁLEZ GÓMEZ.....	139
Abstracts John POWNALL	161

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

El mercado de la vivienda en 2005. Un año más de continuidad que de transición Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ	167
---	-----

INTERNACIONAL

Brasil: Roberto SEGRE	193
Italia: Federico OLIVA	195
Argentina: Nora CLICHEVSKY	204
Argentina: Rubén PESCI	217

DOCUMENTACIÓN

- *Memoria histórica*
Javier GARCÍA-BELLIDO 211
- *Crónica del encuentro/homenaje a Javier García-Bellido celebrado en el Ministerio de Vivienda*
Ángela de la CRUZ MERA 225
- *Legislación*
Ángela de la CRUZ MERA 227

LIBROS Y REVISTAS

- Recensiones y reseñas de libros recibidos 243
- Acuse de recibo 262

In memoriam Añorando a Javier*



Javier GARCÍA-BELLIDO (1943-2006)

Siento, y no sólo debo, agradecimiento a los organizadores de este seminario, convocado para honrar la memoria de Javier, por la ocasión que me brindan para pronunciar en él unas palabras introductorias cuando, pasados ya unos días, parece que no resulta tan difícil hablar, más bien escoger las palabras para hablar de o sobre Javier. Tanto más, cuanto que, no existiendo ya tampoco remedio alguno, yo me reprocho no haber aprovechado más el tiempo vivido con él, conversado más con él, no haber dicho más cuando aún era tiempo o cuando parecía que teníamos todo el tiempo del mundo. Y más aún después de haberse ido Javier como se fue, de forma repentina, cumpliendo pundonorosamente sus obligaciones, sin producir molestias a nadie y siendo plenamente él hasta última hora.

Para mí, Javier representaba ante todo la verdadera amistad. Hombre íntegro, de convicciones profundas y mantenidas, sin dobleces, comprensivo pero exigente (como notaban los alumnos del máster de Política Territorial y Urbanística de la Universidad Carlos III de Madrid, no pocos, que buscaban su guía o se

arrimaban a su sombra), estudioso, cultivado (le venía de familia), generoso, solidario, imaginativo, constructivo, lleno de energía y, sobre todo, comprometido con el mundo en que vivía y que enfrentaba siempre con un atractivo punto de utopía. Su marcada personalidad impedía que pudiera dejar indiferente, pues irradiaba fuerza —en su caso, de atracción— para quien entrara en contacto con él. Así me ocurrió a mí (caso de atracción), hace ya muchos años, a finales de los setenta, cuando comenzaba mi carrera académica y estaba en el despacho de E. GARCÍA DE ENTERRÍA. Era la época de la puesta en marcha de la reforma legal urbanística de 1975-1976 y de la elaboración y aprobación de los Reglamentos de desarrollo del Texto Refundido de la Ley del Suelo resultante. Y Javier andaba a la sazón —con ocasión de la formulación del planeamiento de los Municipios de Elda, Petrel e Ibi— dándole vueltas a la gestión en suelo urbano, el aprovechamiento tipo y la parcelación voluntaria discontinua. Fue entonces cuando tuvimos nuestras primeras conversaciones urbanísticas para encontrar solución a los más variados problemas por él siempre bien detectados y planteados; conversaciones, que luego se prolongarían durante toda la década de los ochenta en el Instituto de Estudios de Administración Local primero y el Instituto Nacional de Administración Pública después. Pues sus preocupaciones de entonces le llevaron a recurrir a GARCÍA DE ENTERRÍA, a quien admiraba y de cuyo parentesco presumía (sin concretar nunca cuál era, en concreto, el que los unía, pues quien tenía verdaderamente el parentesco era y es más bien su mujer Consuelo). Y fue GARCÍA DE ENTERRÍA quien me encargó ayudarlo en sus inquietudes. Cuando pienso en aquella época surge en mí siempre la sensación de deuda para con Javier y, ahora, la de ausencia irreparable, pues ya no podré continuar beneficiándome del estímulo intelectual constante que él representaba.

No puede abordarse la faceta pública de Javier sin hacer siquiera una mención a su dimensión íntima, la del hombre en su vida privada, sin la cual no puede entenderse la otra. Toda su trayectoria, su vida entera, se explican por completo, creo yo, desde y por su contexto familiar: sus padres desde luego (referencia constante en él) y también sus hermanos (sobre todo su hermano Antonio, científico de enorme relieve internacional, hace escasos días homenajeado nuevamente por la comunidad científica), cuyos ejemplos cons-

* Texto de las palabras pronunciadas en la apertura de la jornada "Ciudad y Territorio: un enfoque multidisciplinar"

homenaje a Javier García-Bellido celebrada el jueves 4 de mayo de 2006 en el Salón de Actos del Ministerio de Vivienda.

tituyeron para él un estímulo constante de emulación y superación (aunque no lo confesara); pero muy especialmente su pareja Consuelo, con la que alcanzó y disfrutó una vida plena, y su hijo Arán, en el que veía colmadas sus expectativas de proyección vital. Todo ello hizo su humanidad concreta, que no sufrió mella a pesar de que su vida no fue precisamente fácil. Fue lo que fue e hizo lo que hizo, siendo siempre el mismo, porque fue feliz en su vida personal y esto lo transmitía.

Desde su sólida formación de arquitecto (versión urbanista, aunque por su curiosidad sin límites y su apertura e interés por otras perspectivas y aproximaciones, también economista y jurista; fue por ello uno de mis “Arquigados” o “Abotectos”, el representante prototípico de esta cariñosa categoría), se dedicó con vocación plena y de servicio a los demás —en la búsqueda siempre de soluciones y de progreso— a la ordenación territorial y urbanística como profesional libre, pero sobre todo —y ya definitivamente— como investigador y profesor, así como también funcionario público. En el ámbito de lo público, de la cosa pública y el interés general encontraba Javier, en efecto, su ambiente idóneo, incluso como Arquitecto Urbanista libre ejerciente, pues no estaba hecho en modo alguno para el mercado profesional. Después de haber pasado (como funcionario eventual, pues Javier no era fácilmente reductible a la “oposición” convencional) por la Administración General del Estado (de 1972 a 1980) y —hasta su desaparición como tal— por la Diputación Provincial de Madrid (de 1980 a 1983), tuve la oportunidad de llevarlo al Instituto de Estudios de Administración Local, donde lo nombró director del Centro de Estudios Urbanos (por ese Centro habían pasado administrativistas tan relevantes como R. MARTÍN MATEO y arquitectos tan destacados como Mangada), y posibilitar su brillante ingreso en la función pública, a mediados —creo— de 1984 y a la escala propia de directivos del Instituto, en una oposición específica, pero de especial rigor por lo abierto y amplio de su temario (para el que no había prontuario alguno de respuestas “correctas”), lo que permitió que luciera el conocimiento y la capacidad de Javier. Desde esta escala pudo luego ya saltar nuevamente, al término de mi gestión al frente del para entonces Instituto Nacional de Administración Pública, a la Administración General del Estado, gracias a la movilidad introducida en la función pública precisamente por la reforma legal de 1984. Como era de esperar, Javier se reveló inmediatamente como un funcionario atípico, irreductible a las pautas y los procedimientos burocráticos ordinarios, pero por ello mismo innovador y enriquecedor, especialmente en una institución entonces tan necesitada de nuevos aires. Los recuerdos de esta época son imborrables.

En todo caso, supo compatibilizar esa condición funcional con la persecución de su otra clara y definida vocación: la docencia, que —compatibilizándola con una incansable asistencia a seminarios, congresos, jornadas y conferencias— pudo realizar sistemáticamente y a lo largo de quince años en la Universidad Carlos III de Madrid, concretamente en el Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente y en el máster de Política Territorial y Urbanística. Era un académico, un universitario nato; nunca precisó, en efecto y para serlo, de reconocimiento o investidura institucional alguna. Y por eso y desde su esfuerzo personal, cumplido día a día sobre un insaciable afán por saber y con una extraordinaria exigencia de rigor, una verdadera pasión por la transmisión del conocimiento y un innato don para esa transmisión que despertaba entusiasmo en los alumnos, llegó a ser, en su campo, un verdadero maestro. Por ello no puede sorprender que uno de los momentos más felices de su vida y para sus amigos haya sido el de la defensa exitosa, en 1999, de su tesis doctoral; tesis, abrumadora incluso para quienes formamos parte del Tribunal que la “juzgó”, que refleja muy bien la personalidad de Javier y su ambición científica. Sencillamente oficializó lo que era ya realidad.

Pero vayamos a la dimensión más pública de la vida de Javier.

Por de pronto, Javier estuvo presente en todos los momentos decisivos de la evolución del urbanismo español posterior al texto de 1956, cuya génesis, por cierto, siempre le intrigó:

- La reforma legal de 1975/1976 (el libro blanco que se redactó, las propuestas de textos legales y de los Reglamentos de desarrollo del texto refundido de 1976) la vivió, contribuyendo a ella, desde el Gabinete de Estudios de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda (1972-1973) y la asesoría técnica de dicha Dirección.
- En el período 1980-1983 lo vemos entregado a la disciplina urbanística en la todavía Diputación de Madrid; período éste, que le marcó y del que le quedó su constante preocupación por el suelo rústico, rural o no urbanizable.
- Cuando la reforma legal de 1990, que dio lugar al Texto Refundido de 1992 —momento decisivo en la evolución reciente de nuestro ordenamiento urbanístico— contribuyó (como vocal de mi Gabinete como presidente del Instituto Nacional de Administración Pública; 1991-1992) al asesoramiento prestado por este Instituto, por más que tal asesoramiento no tuviera, a la postre, influencia alguna.
- El importante debate que sobre el urbanismo desencadenó el famoso informe del Tribunal de Defensa de la Competencia se benefició de su participación nada menos que desde la Secretaría de la Comisión de Expertos designada para la revisión de la legislación urbanística (1994-1995).
- Finalmente es destacable también (por ilustrativa del espíritu con el que abordaba las cuestiones) la aventura en que se embarcó —y de la que fui partícipe (así era de contagioso el ánimo y el entusiasmo de Javier)— para la elaboración de un proyecto de Ley Urbanística por encargo del Gobierno de la Comunidad

de Madrid presidido entonces por RUIZ GALLARDÓN; aventura, propiciada por su amistad personal con el a la sazón Director General de Urbanismo de la Comunidad Autónoma, Iñigo SÁEZ DE PIPAÓN Y MENGES; aventura, que si bien tuvo como resultado positivo final la promulgación del texto legal aún vigente en Madrid, le costó a Javier más de un disgusto serio, que llegó a exteriorizar por escrito a pesar de las recomendaciones en contra de sus amigos. De esta aventura me parece obligado resaltar su aportación a la articulación técnica de una nueva técnica de recuperación de plusvalías, la de las estándares para "redes" diferenciadas (regional, municipal y local) de servicios y equipamientos, de la que se sintió tan satisfecho, que me propuso escribir conjuntamente un libro que nunca llegamos a hacer, ciertamente por pereza mía, pero también por la tardaza que a sus propios trabajos imprimía su propio perfeccionismo.

Otro tanto le sucedió con su participación en la Comisión ulteriormente designada para, bajo la Presidencia de E. GARCÍA DE ENTERRÍA, estudiar la revisión precisamente del anterior texto legal. Su entusiasmo inicial (siempre el optimismo de Javier) dio paso por último al desánimo, que le llevó igualmente a manifestar su propia posición, a pesar —aquí también— de consejos en contra.

La intervención de Javier en el debate sobre el urbanismo o en la elaboración de normas urbanísticas descansaba en todo caso en un conocimiento acabado del urbanismo real, que había adquirido en su inicial dedicación profesional a la elaboración de planeamiento municipal. Hizo mucho planeamiento urbanístico y especialmente planeamiento municipal general, principalmente en Levante (Petrel, Elche, Ibi) y Andalucía (Jerez de la Frontera), pero también en el centro de la Península (Getafe). Y fue en todo caso, y además, un asesor generoso y desinteresado de cuanto Ayuntamiento pedía su opinión al abordar la ordenación urbanística de su término. En esta labor es destacable su preocupación por la gestión de la nueva ordenación, que le llevó a hacer aportaciones importantes en materia de obtención de suelo público en suelo urbano a través de las reparcelaciones voluntarias discontinuas y las transferencias de aprovechamiento urbanístico. Todavía está vivo en el Levante el recuerdo de la aportación del Javier planificador: hace pocos días me contaba Gerardo Roger, amigo común de ambos, que un arquitecto municipal de la zona se interesó espontáneamente por la promoción de su obra, ofreciéndose en lo que fuera necesario para tal fin.

Creo haber dicho ya que la actividad docente de Javier fue extensa y variada:

- Como director, en la década de 1980, del Centro de Estudios Urbanos del Instituto de Estudios de Administración Local, y por mi encargo, realizó una completa renovación de los tradicionales cursos de urbanismo, a lo que recuerdo dedicó gran empeño.
- Efectuó una contribución muy significativa al diseño inicial, en 1990, del Máster de Política Territorial y Urbanismo del Instituto Pascual Madoz de la Universidad Carlos III de Madrid. Y desde la primera convocatoria e ininterrumpidamente fue profesor, y profesor esencial y de gran éxito, en todas sus ediciones hasta la actual.
- Fue también profesor, más que asiduo, obligado y siempre en cursos de urbanismo, en otras universidades (en el curso que desarrollaba FUNDICOT en la Escuela de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Universidad Politécnica de Madrid, en el de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Barcelona, en el de la Universidad de las Islas Baleares, en el tradicional del Instituto Nacional de Administración Pública como sucesor del Instituto de Estudios de Administración Local, en los implantados por muchos Institutos autonómicos de Administración Pública, en el puesto en marcha más recientemente en la Universidad Jaime I de Castellón y en el que ambos conocíamos como el Máster de Málaga, al que tenía mucho cariño y que nos proporcionó a ambos muchas ocasiones de viajar juntos y de charlar largamente, comiendo o cenando a la orilla del Mediterráneo).
- Por último, su actividad tanto como conferenciante, cuanto como ponente o participante en Congresos, nacionales e internacionales, es, sencillamente, inabarcable. Era requerido constantemente para impartir conferencias, para las que estaba especialmente dotado y que bordaba, despertando entusiasmo por lo vívido y comprometido de sus exposiciones. Respecto de los Congresos, la fría cifra que proporciona su currículo es suficientemente expresiva: llevaba contabilizada (la minuciosidad de Javier) su asistencia nada menos que a 380. En los últimos tiempos esta actividad había cobrado, además, una importante dimensión internacional, de tal suerte que cabe hablar de Javier como el divulgador por excelencia del sistema urbanístico español.

Las anteriores facetas no impidieron en modo alguno la de investigador; como prueba la obra ingente que deja, integrada por más de 120 artículos y varios libros (fundamentalmente colectivos). No es posible dar aquí mínima cuenta de la significación de esa obra. Quiero, por ello, recordar ahora sólo su influencia en cuestiones tan centrales y decisivas como las siguientes:

- La gestión urbanística y, en particular, el aprovechamiento tipo y la reparcelación voluntaria discontinua. De ahí su afición por esta última institución, clave en el urbanismo español por serlo en la realización del

principio de equitativa distribución de beneficios y cargas; colaboración, que fructificaría en la publicación de la obra que hoy es ya la de referencia en la materia (“Práctica de la reparcelación”), gracias a la colaboración —iniciada y en gran parte llevada a cabo en el Instituto de Estudios de Administración Local— del entrañable trío formado, junto con Javier, por Ricardo SANTOS y Joaquín JALVO.

- El derecho de propiedad del suelo y el llamado aprovechamiento urbanístico, especialmente desde el punto de vista de la recuperación por la colectividad de las plusvalías generadas por sus decisiones y acciones. Esta línea de investigación, que siempre cultivó, fue la que permitió su contribución, en el texto luego aprobado como Ley Urbanística de la Comunidad de Madrid aún vigente, a la construcción de dicha recuperación mediante estándares regionales, municipales y locales de servicios y equipamientos.
- La estructura y soluciones específicas y, por ello, singulares del ordenamiento urbanístico español, que abordó desde su preocupación por el estudio comparado de los sistemas de ordenación y gestión urbanísticas. Esta preocupación fue la que le condujo a organizar un seminario internacional y a encargar a un equipo la elaboración y sistematización de sus resultados. Este trabajo, de cierta dificultad, quedó ultimado, al final y según creo recordar, por el trabajo conjunto y tesonero de Andrés Betancor (como único sobreviviente del inicial equipo) y el propio Javier, viendo la luz en 2001 y en la revista *CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales*. Poco a poco se fue convirtiendo en el mejor especialista entre nosotros del urbanismo comparado, por lo que, cuando —como director de la revista *Documentación Administrativa*— decidí dedicar un número monográfico a la nueva Ley sobre régimen del suelo y valoraciones de 1998, no dudé en pedirle que escribiera un trabajo sobre este tema, de lo que resultó una espléndida aportación bajo el significativo título “La excepcional estructura del urbanismo español en el contexto europeo”. Y en los últimos tiempos había pasado ya a la fase de la “exportación” (crítica) del singular modelo español en múltiples seminarios, jornadas y congresos fuera de nuestras fronteras. Resultaban siempre de mucho interés sus noticias sobre el impacto que en los interlocutores extranjeros producía la descripción de nuestro peculiar urbanismo.
- La explicación histórica de las causas de esa peculiaridad de nuestros mecanismos e instituciones urbanísticas. Su interés por la dimensión histórica y, por tanto, el origen y la evolución de tales mecanismos e instituciones le llevó, en efecto, a ser impulsor y director de investigaciones que condujeron a notables descubrimientos en archivos, como el de los originales de las obras de I. Cerdá, realizadas con ocasión de sus trabajos para las ciudades de Barcelona y Madrid, “Teoría de la Construcción de la Ciudad” y “Teoría de la Viabilidad Urbana”, respectivamente, que pudieron así ver la luz en una coedición, en dos volúmenes, del Instituto Nacional de Administración Pública y los Ayuntamientos de Barcelona y Madrid. Pero también le condujo, en tiempos más recientes, a volver sobre la figura de P. Madoz con motivo del bicentenario de su nacimiento, impulsando una investigación colectiva para identificar precisamente la contribución de Madoz a la decantación inicial de nuestro urbanismo. De esta iniciativa resultó un excelente libro, coeditado junto con Guillermo Morales y Agustín de Asís con el apoyo del Instituto Pascual Madoz y la Fundación Alfonso Martín Escudero. De Javier es igualmente la iniciativa de la publicación de las voces correspondientes a los Municipios de la actual Comunidad de Madrid en el Diccionario de Madoz, proyecto que despertó desde el principio el entusiasmo de Guillermo MORALES y no ha podido ver ultimado, aunque está a punto de culminar y ver la luz, aún a pesar de la falta de apoyo institucional por la propia Comunidad, gracias al empeño que en ello ha puesto el propio Guillermo MORALES.
- La morfogénesis (principios y reglas) de ciudad islámica, que se inscribe en la misma línea de la indagación de las raíces históricas de nuestro urbanismo.

La tarea de investigación no se detenía ante el umbral de la dedicación a la función pública. Buena prueba de ello facilitan:

- 1.º Su contribución al perfeccionamiento (versión 3.0), como director de un equipo constituido al efecto en el seno del Ministerio de Fomento (cuando aún englobaba la materia del urbanismo y la vivienda), del programa Hipódamos de gestión y simulación del planeamiento urbanístico español sobre bases cartográficas de GIS apto para el manejo del parcelario catastral y el planeamiento en todos los Municipios; cuestión ésta de los sistemas de información geográfica en el urbanismo español a la que dedicó algunas contribuciones a jornadas y conferencias y también algún artículo científico.
- 2.º Su entrega infatigable a la ingrata labor de suscitar estudios de calidad sobre las cuestiones que le parecían relevantes en cada momento. Y ello tanto como consejero en la revista *Alfoz* o vicepresidente del Consejo de la revista *CIUDAD Y TERRITORIO*, como luego en calidad de director primero de la revista *CIUDAD Y TERRITORIO* del Instituto de Estudios de Administración Local y luego de la resultante de la refundición de ésta con la de *Estudios Territoriales* del Ministerio hoy de la Vivienda (refundición por el propiciada y por mi autorizada en su momento ante la posibilidad de desaparición de la primera y efectuada gracias a su paso a la Administración General del Estado). Es difícil incurrir en exceso al valorar la asombrosa tarea cumplida por Javier en este campo (yo mismo he padecido su rigor al actuar

ocasionalmente como evaluador de trabajos para la revista), que ha situado la revista del Ministerio en muy altas cotas de prestigio nacional e internacional, la cual no es hazaña menor.

Punto no final, sino culminante de su cursus como investigador fue sin duda la conclusión de su obra mayor y madura, que —como ya he dicho— constituyó su tesis doctoral; obra, en la que luce genuina y plenamente la personalidad de Javier. En ella, buscando los universales de la urbanística y fiel a su aproximación sistémica y comprensiva, indagó el autor en las estructuras generativas de las diferentes ciencias relativas al territorio al servicio de la construcción de la nueva ciencia que bautizó como “coranomía”. La participación en el Tribunal que juzgó esta obra como memoria para la investidura del grado de doctor y que, abrumado, no pudo hacer otra cosa que rendirse ante un trabajo de tanta calidad y excelencia, representó para mí un verdadero privilegio, además de —como amigo de Javier— una enorme satisfacción. Mejores y más autorizados críticos que yo se han pronunciado sobre esta obra. La reseña que de ella hizo en su momento Horacio CAPEL habla por sí sola.

Todo lo que llevo hasta aquí dicho habría abrumado sin duda, si no impaciéntado, de estar presente, a Javier. No era hombre, en efecto, que gustara de los elogios o las consideraciones personales. Siempre al día en los problemas y las aportaciones a los mismos; siempre en la búsqueda de soluciones; siempre instando a la investigación y el debate sobre los asuntos, habría querido que abreviara y permitiera entrar en materia, si no fuera porque el objeto de la convocatoria que nos reúne no es otro que el propio Javier. Pero, lamentablemente, ya no nos puede impedir que hablemos de él a quienes fuimos y seguiremos siendo sus amigos desde la añoranza de su cálida humanidad y su conversación inteligente y estimulante. Un solo apunte más, antes de dejar paso a las intervenciones programadas, al hilo de esa característica de Javier de estar siempre al día, en la vanguardia misma de las cuestiones que verdaderamente son importantes e interesan:

- Hacía bien poco que le había rogado que asumiera —y así lo había hecho— la organización, de un lado, de un seminario internacional específico, a celebrar en Menorca, sobre la historia de las ciudades mediterráneas, y, de otro lado, un seminario sobre ordenación territorial y urbanística —a institucionalizar y, por tanto, a celebrar anualmente— en el marco de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo y con ocasión de los cursos de verano que se desarrollan en Santander. Su muerte ha frustrado todo, cuando el primero de ellos ya estaba completamente organizado (con la proverbial energía y eficacia de Javier) y el segundo estaba perfectamente concebido (había que elegir anualmente un tema concreto y establecer una mínima infraestructura para que, a lo largo del año, los invitados fueran preparando sus aportaciones, que se debatirían a puerta cerrada en verano para dar paso a la correspondiente publicación).
- También recientemente había abierto una nueva ventana en sus líneas de trabajo: la medioambiental, acreditando su sensibilidad para la importancia de tal perspectiva para la ordenación territorial y urbanística y su preocupación por la renovación de la legislación estatal en la materia para acomodarla no ya sólo a nuestro propio orden constitucional, sino a la última evolución de la normativa y la literatura gris comunitario-europeas. Había por ello decidido dedicar un número de la revista *CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales* a este asunto desde la perspectiva de la evaluación estratégica. En tanto que dejó completamente diseñado y en preparación el número, espero que éste vea pronto la luz como si él estuviera aún con nosotros.

Muchas gracias a todos.

Luciano PAREJO ALFONSO
Rector Magnífico de la Universidad Internacional Menéndez y Pelayo
y, Director del Instituto Pascual Madoz

Javier García-Bellido

(CV actualizado a 12 de enero de 2006)
Madrid 23/12/1943 - 10/03/2006

Arquitecto, especialidad de urbanismo por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, título julio 1967.

Doctor arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, sept. 1999 [Dr. arq. ETSAM], Premio Extraordinario de Tesis Doctorales de la Universidad Politécnica de Madrid del curso 1998-1999.

Master en Planeamiento y Diseño Urbano (Diplom in Planning and Urban Design) por la Postgraduate Planning School de la Architectural Association School of Architecture, Londres, cursos 1973-74 y 1974-75 [Dipl. Plan. AA] Funcionario de la Escala Especial de la Administración del Estado, por concurso-oposición, en activo desde sept. 1984.

Ha sido:

- Subdirector General Adjunto** de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo del Ministerio de Fomento, mayo 1996-julio 2001.
- Subdirector General Adjunto** de Urbanismo de la Dirección General para la Vivienda, el Urbanismo y la Arquitectura de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, enero 1994-mayo 1996.
- Secretario de la Comisión de Expertos** sobre Urbanismo para la revisión de la legislación urbanística (1994).
- Subdirector General de Urbanismo** (Director Técnico) de la Dirección General del Instituto del Territorio y Urbanismo, en la Secretaría General de Planificación y Concertación Territorial, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, abril 1992-diciembre 1993.
- Vocal Asesor** del Gabinete Técnico de la Presidencia del INAP, MAP, mayo 1991-marzo 1992.
- Subdirector General** de Estudios para la Administración Local y de Estudios y Documentación, del Instituto Nacional de Administración Pública, Ministerio para las Administraciones Públicas, 1987-1991.
- Director** del Centro de Estudios Urbanos del Instituto de Estudios de Administración Local [IEAL], Ministerio de Administración Territorial, 1983-1987.
- Jefe del Servicio Técnico** de Urbanismo de la Diputación Provincial de Madrid, 1980-1983.
- Técnico Asesor** en la Dir. Gral. Urbanismo del MOPU, con los Reglamentos de la LS76, Madrid 1977-1980.
- Miembro del Gabinete de Estudios de la Dir. Gral de Urbanismo, Ministerio de la Vivienda, participando en el Libro Blanco y en las propuestas de la Ley del Suelo de 1975, Madrid, 1972-1973.
- Miembro del Editorial Board de **Town Planning Review** (ed. University of Liverpool, Dept. of Civic Design, UK), Liverpool, 1991-enero 2002.
- Director** de la Revista **Estudios Territoriales**, del MOPT, abril-diciembre 1992.
- Miembro de los Consejos de Redacción de las revistas: **Alfoz** (Comunidad de Madrid, 1982-1995), vicepresidente del de **CIUDAD Y TERRITORIO** (IEAL-INAP, del MAP, 1983-1991).
- Profesor** de cursos y másters de urbanismo en ETSAM-UPM, FUNDICOT, CSA, ENRM, URJCM, etc.
- Consejero Técnico**, Jefe de Área de la Subdirección General de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo del Ministerio de Fomento, desde julio 2001.
- Director** de la Revista **CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales**, desde enero 1993.
- Profesor** de cursos y másters de urbanismo en las IPM-UCIIIIM, CPSV-ETSAB-UPC, IEF-MEH, IEAL-INAP, EVETU-IVAP, UIB, CEU, FUE-UJI, UIMP, ENRM, SOPDE, FMB, SEV-UPV, etc.

Trabajos y publicaciones

Coautor de los siguientes libros:

- *Para comprender la ciudad* (1979), con L. González Tamarit, prólogo F. de Terán, ed. Nuestra Cultura, 2.^a ed., Madrid, 1980.
- *Planeamiento metropolitano. Criterios y objetivos* (1983), con F. Fernández Longoria, E. Leira, J. Ruiz Elvira & B. Ynzenga, Equipo de Urbanistas Asesores del Consejo de Municipios Metropolitanos de Madrid, Diputación de Madrid.
- *Práctica de la Reparcelación* (1987), con R. Santos Diez y J. Jalvo, Centro de Estudios Urbanos, IEAL, Madrid.

Director de investigación, compil. y editor de obras I.

- *Cerdá: Teoría de la Construcción de la Ciudad*, Cerdá y Barcelona, vol. I, Teoría de la Viabilidad Urbana. Cerdá y Madrid, vol. II, INAP y Ayto. de Barcelona y Madrid, Madrid, 1992.
- *Cerdá y su influjo en los ensanches de poblaciones* (2004) (ed.), Ministerio de Fomento, Madrid.
- *Pascual Madoz (1805-1870): Un político transformador del Territorio. Homenaje en el bicentenario de su nacimiento* (2005) (coeditor con G. Morales y A. de Asís), Universidad Carlos III de Madrid Instituto Pascual Madoz y Fundación Alfonso Martín Escudero, Madrid.

Colaborador coautor en otros 12 libros más, recogiendo ponencias, colaboraciones y Actas de Jornadas, Cursos, Symposia, etc. Autor de más de 100 artículos en revistas especializadas de urbanismo, espec. **Ciudad y Territorio**, **Revista de Derecho Urbanístico**, **CEUMT**, **CAU**, **Town Planning Review**, **Documentación Administrativa**, **REALA**, **Catastro**, **OP**, etc. (una selección de los cuales se incluye seguidamente).

Ponente o conferenciante en más de 430 Congresos, Jornadas o Cursos especializados en la materia, nacionales y extranjeros.

Autor y director de los Planes Municipales de Ordenación Urbana de: P. G. Elche (1969-72), NN.SS. Aspe (1973), NN.SS. Elda y Petrel (1976), NN.SS. Ibi (1977), P.E.R.I. Getafe (1981), P.E.R.I.C.H. y P.G. Jerez de la Frontera (1982-1984), NN.SS. Petrer (rev. 1987); y de otros 6 tipos más de P.D.S.U. y Planes Parciales o Especiales; así como urbanista-asesor, en más de once Planes Generales (Madrid, Valencia, Almería, La Coruña, Pamplona, Petrel, Granada, Baena, etc.).

Autor y director de seis obras de arquitectura en España (un club deportivo, tres casas unifamiliares, una de pisos y una fábrica), 1967-1970.

Selección de trabajos publicados (por número de orden inverso de la opera omnia del autor <http://perso.wanadoo.es/javgb78/>; <http://perso.wanadoo.es/bell913/> realizada por el propio autor)

- 137- (2003a): «Teoría de la ciudad: de sus orígenes a su disolución en la pantópolis universal», *Mediterráneo Económico* n.º 3: 335-424, monográfico "Ciudades, arquitectura y espacio urbano", coord. Horacio Capel, Colección estudios socioeconómicos, Instituto de Estudios de Cajamar (Caja Rural Intermediterránea), Almería, 2003.
- 134- (2002d): «La cuestión rural: patología urbanística del espacio rústico», *CyTET*, XXXIV: 132: 277-323, verano 2002.
- 130- (2001i): «Análise comparativa de diferentes modelos urbanísticos europeus e americanos», en *Cidades em Transformação: entre o plano e o mercado: Experiências internacionais de gestão do solo urbano: 13-36*, Pedro Abramo (org.), Observatório Imobiliário e de Política do Solo, Rio Janeiro, Brasil, 2001.
- 128- (2001g): «La perequazione del plusvalore urbanistico del suolo in Spagna: una forma legalizzata di speculazione», en Guido MORBELLI (a cura di): *Atti del Colloquio "Politiche fondiari e pianificazione urbanistica. Un confronto internazionale"* (Torino, 12-13 febbraio 1999), pp. 141-198, Istituto di Ricerche Economico Sociali del Piemonte y Dipartimento Interateneo del Territorio del Politecnico di Torino, Torino, 2001.
- 127- (2001f): «Redes Públicas Generales y Regionales para un nuevo urbanismo madrileño», en Mérida 2001: IV Congreso Ibérico de Urbanismo. "La intervención en los asentamientos humanos: densidades de ocupación y calidad de vida": 279-322, Asociación Española de Técnicos Urbanistas, Junta de Extremadura y Ayuntamiento de Mérida, Mérida, 2001.
- 124- (2001d): «Uso de las referencias bibliográficas: Recomendaciones útiles para saber por qué, cuándo, dónde y cómo citar adecuadamente la bibliografía consultada», en *Boletín del Ilustre Colegio Oficial de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias*, n.º 127: 24-32, Madrid, septiembre 2001, Colegio Profesional de la Educación [en fotocopias Máster universit. desde 1992, ed. mejorada].
- 123- & BETANCOR RODRIGUEZ, Andrés (2001c): «Síntesis general de los estudios comparados de las legislaciones urbanísticas en algunos países occidentales», *CyTET*, XXXIII: 127: 87-144, primavera 2001.
- 119- (2000g): "Modelización urbana y sistemas de información: el programa informático HIPÓDAMOS para la gestión urbanística", ponencia en "Territorial 2000", II Conferencia sobre Sistemas de Información Territorial, Gobierno de Navarra, Pamplona, 8-10 noviembre 2000, consulta desde enero 2001 en <http://www.cfnavarra.es/territorial2000/>, 15 pp, 4 figs.
- 118- & R SANTOS (2000f): «Encuesta sobre la aplicación municipal de Sistemas de Información Geográfica en el urbanismo español», *CyTET*, XXXI: 124: 313-334, monográf. sobre "Los Sistemas de Información Geográfica en el Urbanismo Español", verano 2000.
- 117- & R SANTOS & M ÁLVAREZ ARENAS BAYO (2000e): «Simulación del diseño y la gestión del planeamiento urbanístico en el programa Hipódamos», *CyTET*, XXXII: 124: 209-246, monográf. sobre "Los Sistemas de Información Geográfica en el Urbanismo Español", verano 2000.
- 115- (2000c): «Ildefonso Cerdà y el nacimiento de la Urbanística: la primera propuesta disciplinar de su estructura profunda», *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. IV, n.º 61, 1 de abril de 2000, Universidad de Barcelona [<http://www.ub.es/geocrit/sn-61.htm>], 24 pp., 9 figs.
- 113- (1997-2000a): «Morfogénesis de la ciudad islámica: algunas cuestiones abiertas y ciertas propuestas explicativas», en *L'urbanisme dans l'Occident musulman au Moyen Âge: Aspectes jurídiques*, pp. 243-283, actas del coloquio, 23-24 junio 1997, Casa de Velázquez y Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid, 2000.
- 111- (1994-1999g): «Evolución de los conceptos, teorías y neologismos cerdianos en torno a la urbanización», *CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales*, XXXI: 119-120: 145-187, primavera-verano 1999, número doble y monográfico sobre "Cerdà y su influjo en los ensanches de poblaciones".
- 109- (1999d) «Il Trasferimento dei Diritti Edificatori nella Politica Fondiaria in Spagna», en Fausto CURTI (coord.): *Urbanistica e fiscalità locale. Orientamenti di riforma e buone pratiche in Italia e all'estero: 237-268*, Dipartimento di Scienze del Territorio del Politecnico di Milano el del CNR, col. "Strumenti", n.º 60, Maggioli Editore, Rimini.
- 106- (1999b): *Coranómia. Los Universales de la Urbanística. Estudios sobre las Estructuras Generativas en las Ciencias del Territorio*, tesis doctoral, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Univ. Politécnica de Madrid, 1.200 pp (mimeo), 8 septiembre 1999.
- 105- (1999a): «La excepcional estructura del urbanismo español en el contexto europeo», *Documentación Administrativa* (DA), n.º 252-253: 11-85, núm. monográfico sobre «El nuevo marco legal del urbanismo. La Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones», septiembre 1998-abril 1999, ed. INAP-MAP (septiembre 99).
- 101- (1998c): «Perspectivas del nuevo urbanismo colombiano: un análisis de su estructura», *Desarrollo Urbano en Cifras*, n.º 5: 118-194, Rev. CENAC & Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable, Ministerio de Desarrollo Económico, Bogotá, Colombia, junio-agosto 1998.
- 100- (1998b): «Excepcionalidad del urbanismo español: su anatomía comparada con el contexto europeo», *OP*, 43 (1998): 92-103, monogr. «Urbanismo II», Revista CICCIP, Barcelona, junio 1998.
- 94- (1997b): «L'equidistribuzione o perequazione nell'urbanistica spagnola», *Urbanistica*, XLIX: 109: 54-59, Istituto Nazionale di Urbanistica, Milano, diciembre 1997.
- 93- (1997a): «Principios y reglas morfogenéticas de la ciudad islámica», *Qurtuba estudios andalusíes*, vol. 2: 59-86, Semin. Estudios Arabes, Fac. Filosofía y Letras, Univ. Córdoba.
- 90- & M. ÁLVAREZ ARENAS BAYO (1996i): «El programa HIPÓDAMOS de gestión urbanística y aplicación operativa del planeamiento urbanístico municipal», en *Primeras Jornadas de Ayuntamientos con tecnología S.I.G.*: 109-24, enero 1996, ed. Ajuntament Valencia, enero 1997.
- 82- (1996a): «Análisis comparativo de otros modelos urbanísticos europeos y americanos», en *Informe sobre*

- suelo y urbanismo en España. Comisión de Expertos sobre Urbanismo, cap. 3: 31-47, y coordinador general del libro, DGVUA-MOPTMA, Madrid, marzo.
- 80- (1995g): «Das spanische Städtenetz und die hierarchische Gliederung des Raumes», *Informationen zur Raumentwicklung*, 2/3, 1995: 221-226, monogr. «Hauptstadregionen in Europa», abstract: XIII-XIV, Bundesforschungs-anstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn.
- 79- (1995f): «Génesis de los problemas urbanísticos estructurales para una inviable política de suelo en España», en *La política del suelo en el siglo XXI: ¿intervención o liberalización?*: 157-225, Temas de Administración Local n.º 59, CEMCI, Granada.
- 76- (1995c): «Spain: The experience of public participation in the planning process», rapporteur en el seminario sobre «The challenges facing european society with the approach of the year 2000: public participation in regional/spatial planning in different european countries», Consejo de Europa de la Unión Europea, BATH (UK), 26-27 abril 1995 (mimeo).
- 74- (1995a): «Plusvalías públicas y especulación privada: Análisis del mandato constitucional para participar en las primeras e impedir la segunda», *Catastro VII*: 23: 24-42, Centro de Gestión Catastral, MEH, Madrid, ene. 1995.
- 72- (1994e): «La Coranomía: propuesta de integración transdisciplinar de las ciencias del territorio», *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*: 100-101: 265-291, monográfico sobre «Región y Ciudad Ecológicas», verano-otoño 1994;
- 70- (1994c): «Configuración de la 'propiedad desagregada': dualidad de derechos en la propiedad inmobiliaria», *Revista de Derecho Urbanístico*, (parte I) n.º 138: 547-634, mayo-junio, y (parte II) n.º 139: 793-884, julio-septiembre 1994, Madrid.
- 65- (1993e): «Spain» [«A report on present-day planning legislation in Spain»], en *IFHP: East West Seminar on Urban and Regional Planning Legislation*: 175-186, International Federation for Housing and Planning, Seminario internacional de Riga, Latvia, 17-23 June, 1992; IFHP, The Hague, Hol., nov. 1993.
- 62- (1993b): «La liberalización efectiva del mercado del suelo. Escisión del derecho de propiedad inmobiliaria en una sociedad avanzada», *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*: 95-96: 175-98, MOPT, Madrid.
- 59- (1992f): «Perspectiva ilustrada sobre el contenido urbanístico de la propiedad ante la Ley 8/90 de Reforma de la del Suelo», en *Ley de reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo*: 67-127, ed. C.O.A.C. Valenc., deleg. Alicante, y Generalitat Valenciana, Conselleria d'Obres Públiques i Transports, Alicante.
- 58- (1992e): «Aproximación al método científico aplicado en el discurso cerdiano», en *Cerdà i el seu Eixample a Barcelona*: 92-107 (catalán) y 331-7 (inglés), MOPT & Ajuntament de Barcelona, Barcelona.
- 55- (1992b): «El deber de conservación, la ruina urbanística y el nuevo deber de rehabilitación del Patrimonio arquitectónico: su posición en las legislaciones urbanística y en la LPHE», en *Curso de especialización de arquitectos municipales*: 133-159, C.O.A. Madrid, 1992.
- 54- (1992a): «Las Transferencias del Aprovechamiento Urbanístico. Antecedentes y cálculo», en *Jornadas sobre la Ley de la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*. Ley 25 de julio de 1990: 61-118, C.O.A. Catalunya, Barcelona, enero 1992.
- 53- (1991-94): «Inicios del lenguaje de la disciplina urbanística en Europa y difusión internacional de la 'urbanización' de Cerdá», en *Homenaje al profesor A. Bonet Correa: Tiempo y espacio en el arte*: 1.103-44, Ed. Complutense, Madrid, 1994.
- 52- (1991c): «Prefacio» a edic. *Teoría de la Construcción de las Ciudades. Cerdà y Barcelona*, vol. 1: 27-31, y a *Teoría de la Viabilidad Urbana de Madrid*, Cerdà y Madrid, vol. 2: 41-44, direc. y coord. trabajos, investigación, transcripción, maquetación y diseño ambos vols.; coed. INAP y Ayto. Barcelona y Madrid, Madrid, diciembre 1991.
- 51- (1991b): «A (r)evolutionary framework for Spanish town planning», *European viewpoint, Town Planning Review*, vol. 62, n.º 4: v-vii, Liverpool Univ. Press, Liverpool, octubre 1991.
- 50- (1991a): «Sobre la naturaleza de la intervención municipal en los centros históricos», en *Intervención en centros históricos*, pp. 91-104, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Dirección General de Cultura, Toledo.
- 49- (1990): «Aproximación a la estructura de las relaciones interadministrativas en las intervenciones sobre el territorio», en *Ley de Aguas: Análisis de la Jurisprudencia Constitucional*, parte VIII, «Política Territorial y de Aguas»: 165-226, INAP-MAP, Madrid.
- 45- (1988b): «Problemas urbanísticos de la Ley del Patrimonio Histórico Español: un reto para el urgente desarrollo legislativo autonómico», *CIUDAD Y TERRITORIO*, 78, 4/1988: 3-22.
- 43- (1986b): «La cuestión rural. Indagaciones sobre la producción del espacio rústico», *CIUDAD Y TERRITORIO*, 69, 3/86: 9-51.
- 42- & SANTOS DÍEZ, Ricardo, & JALVO MINGUEZ, Joaquín (1986a): *La práctica de la reparcelación. Ejemplos y modelos*, director, coautor y prologador, Centro de Estudios Urbanos, IEAL-MAT, 1986, 518 pp., Madrid.
- 37- (1984b): «Nuevos enfoques sobre el deber de conservación y la ruina urbanística», en *Revista Derecho Urbanístico*, n.º 89: 53-125, julio-septiembre.
- 31- (1982e): «La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística», *CIUDAD Y TERRITORIO*, 53, 3/82: 45-72.
- 29- (1982c): «Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbano», en *Curso sobre las figuras del Planeamiento y su gestión complementos*: 85-96, C.O.A. Madrid, enero 1982.
- 28- & FERNÁNDEZ LONGORIA & LEIRA & RUIZ DE ELVIRA & YNZENGA (1982b): *Planeamiento Metropolitano: Criterios y Objetivos*, Equipo de Urbanistas Asesores, Consejo de Municipios Metropolitano de Ma-

- drid, Área de Urbanismo y Ordenación Territorial, col. «Documentación Urbanística», n.º 1, Diputación Madrid, mayo 1982.
- 25- (1981a): «Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico. Su recapitulación ante la Sentencia favorable del Tribunal Supremo», *CEUMT*, n.º 44: 42-53, Barcelona, noviembre 1981.
- 19- & ENRÍQUEZ DE SALAMANCA, Luis (1979c): «Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico: Fundamentos jurídicos de una nueva técnica de gestión», *Revista de Derecho Urbanístico*, 65: 39-87, Madrid.
- 18- (1979b): «Transferencias de aprovechamiento urbanístico. Una nueva técnica para la obtención gratuita de los equipamientos en Suelo Urbano», *CIUDAD Y TERRITORIO*, 3/79: 29-43; IEAL, Madrid.
- 17- (1979a): *Para comprender la Ciudad. Claves sobre los procesos de producción del Espacio*, libro escrito en colaboración con Luis González Tamarit, prólogo Fernando de Terán, Nuestra Cultura, Col. «Hacer la Ciudad», n.º 1, Madrid, febrero 1979 (20. reimpr., octubre 1980).
- 14- (1978a): «Participación popular y lucha de clases en el planeamiento urbanístico», *Revista CAU*, n1 51: 18-29, Barcelona, septiembre-octubre 1978.
- 9- (1975c): «Gran Bretaña: Community Land Act 1975. ¿Hacia una socialización del suelo?», *CIUDAD Y TERRITORIO*, 4/75: 81-94, IEAL, Madrid.
- 6- (1974b): «Plan General de Ordenación Urbana de Elche - Revisión 1970 1972», *CIUDAD Y TERRITORIO. Revista de Ciencia Urbana*, n.º 3/74: 39-81, IEAL, Madrid. Sit tibi terra Levis.

Presentación

Encaramos un nuevo número misceláneo como homenaje a nuestro querido director, con motivo de su repentino e inesperado fallecimiento el 10 de marzo de 2006. Inician el número las emotivas palabras de apertura que pronunció don Luciano PAREJO ALFONSO, en la Jornada “Ciudad y Territorio: un enfoque multidisciplinar” homenaje a Javier García-Bellido celebrada el jueves 4 de mayo de 2006 en el Salón de Actos del Ministerio de Vivienda, cuya crónica incluimos en las páginas de Documentación de este número; homenaje que se suma a los múltiples realizados hasta ahora y que suponemos continuarán y que a continuación enumeramos.

- <http://www.cpsv.upc.es/HomenajeJGB/>
- *En la Escuela de Estudios Árabes se celebró los días 10, 11, 12 y 13 de mayo el Congreso Internacional: La medina en proceso de saturación, coordinado por Elena Díez Jorge y Antonio Orihuela Uzal, en homenaje al doctor Javier García-Bellido (1943-2006).*
- *El 13-06-2006 se descubrió una placa conmemorativa por la que la Universidad Carlos III dedica el aula 11.0.17 del edificio Luis Vives, c/Madrid, 126, en Getafé, a Javier García-Bellido. Organizado por el Instituto Pascual Madoz.*
- *El jurado de los V Premios nacionales de Urbanismo de acuerdo con la convocatoria efectuada al efecto y las bases de los mismos, y previo el estudio de los trabajos presentados y deliberación ha acordado conceder el premio a la trayectoria vital a don Javier García-Bellido García de Diego, a título póstumo, por su vocacional dedicación al urbanismo y su excelente labor al frente de la revista CIUDAD Y TERRITORIO. Estudios Territoriales, 30 de mayo de 2006.*
- <http://www.ub.es/geocrit/b3w-649.htm>
- http://www.coam.org/pls/portal/docs/PAGE/COAM/COAM_PUBLICACIONES/HTML/jbgbd.html

Mantenemos en la solapa los créditos tal como estaban, porque antes de su desaparición JGB dejó cerrados los números de este año.

Los trabajos seleccionados para este número misceláneo abordan temas muy diversos desde aspectos generales y reflexiones teóricas hasta aspectos locales de análisis de campo que expresen comportamientos también globales.

1. *El primer trabajo “La conectividad ecológica en la planificación territorial y la evaluación ambiental estratégica: modelización y aplicaciones en el área metropolitana de Barcelona” cuyos autores son el geólogo y ambientólogo consultor ambiental Josep M. MALLARACH CARRERA y el doctor en biología por la Universidad de Barcelona Joan MARULL LÓPEZ presentan un nuevo modelo de tipo paramétrico, formalizado en lenguaje matemático y desarrollado con la ayuda de SIG, que permite generar una diagnosis de la conectividad ecológica a partir de unas áreas ecológicas funcionales y un modelo computacional.*
2. *El siguiente trabajo “El caserío, unidad de ordenación territorial básica en la consecución de un plan general sostenible para la ciudad de San Sebastián” cuyo autor es el doctor en geografía y profesor titular del Departamento de Geografía de la Universidad del País Vasco Juan Cruz ALBERDI COLLANTES realiza unas interesantes proposiciones en materia de calidad ambiental urbana, centradas en el desarrollo de nuevas figuras de ordenación para el suelo no urbanizable, dirigidas a preservar un paisaje de campiña y apoyadas en la preservación de un conjunto de caseríos, explotaciones estratégicas, que van a garantizar el mantenimiento de este entorno de calidad a largo plazo para San Sebastián.*
3. *A continuación Manuel CALVO SALAZAR, biólogo y consultor ambiental en su trabajo “Sostenibilidad en el urbanismo: una propuesta” realiza un plantamiento básico sobre la*

aplicación de la sostenibilidad, entendida en su concepción fuerte, es decir, como reducción de la huella ecológica de los sistemas, a un caso concreto de planeamiento urbanístico a través del proyecto europeo ENPLAN, dedicado al desarrollo de metodologías de evaluación ambiental estratégica a distintos tipos de planificación.

4. Juan Donato LOMBARDO, profesor asociado regular & Clarisa BETTATIS asistente de investigación & Natalia DA REPRESENTAÇÃO asistente principal regular del Instituto del Conurbano; Universidad Nacional de General Sarmiento; Buenos Aires; Argentina son los autores del trabajo "El espacio urbano global en el siglo XXI Reproducción social, territorio y crecimiento urbano en seis municipios en la región metropolitana de Buenos Aires" en el que se aborda el tema de la conformación del espacio urbano en el contexto de acción de procesos socio económicos específicos observada como parte de las transformaciones que se van produciendo, en la sociedad y en el territorio tomado como referencia, y que van articulando el orden social con el espacial en el período histórico considerado Con el resultado de la caracterización de un nuevo mapa espacial en esa región con sus particulares rasgos históricos
5. Clemente J. NAVARRO YÁÑEZ & Antonia RAMÍREZ PÉREZ profesor titular de sociología & profesora ayudante de sociología Centro de Sociología Política (Universidad Pablo de Olavide) respectivamente son coautores del trabajo "Servicios municipales y ciudadanía "exit, voice and loyalty" en una ciudad española" en el aplican el clásico esquema "Exit, Voice and Loyalty" de Hirschmann para analizar servicios municipales a una ciudad española a partir de una encuesta representativa de sus ciudadanos.
6. En el trabajo "El alumbrado público de gas en la Andalucía del primer tercio del siglo XX: un sector en crisis" la doctora en geografía e historia, Sección Historia Contemporánea profesora titular de la Universidad de Málaga Mercedes, FERNÁNDEZ PARADAS analiza el declive experimentado por uno de estos servicios, el alumbrado público de gas en Andalucía durante el primer tercio del siglo XX.
7. ¿Está justificada la privatización de la gestión del agua en las ciudades? Teoría y evidencia a partir del criterio de eficiencia del profesor doctor Francisco GONZÁLEZ GÓMEZ del Departamento de Economía Aplicada Universidad de Granada presenta una revisión de la investigación realizada a nivel internacional que ha tenido como principal objetivo determinar cuál de las formas de titularidad en la gestión del agua en baja, la pública o la privada, se muestra superior en términos de eficiencia reseñando en la parte final del trabajo el estado de la cuestión en España.

En la habitual Sección Observatorio Inmobiliario el economista y estadístico Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ examina el mercado de la vivienda en 2005 donde los indicadores de demanda de vivienda presentaron aumentos significativos en 2005 y contrastando con lo anterior el nuevo descenso de la inversión extranjera en inmuebles por segundo año consecutivo. En cuanto a la oferta de nuevas viviendas, en enero-noviembre de 2005, el aumento de las viviendas iniciadas fue del 5,4% sobre 2004, situándose la previsión para las mismas en 2005 en unas 725.000. Las viviendas terminadas se aproximarán a las 550.000 en dicho año.

La sección de **Internacional** continuando con el criterio giratorio de ordenar las corresponsalías internacionales por orden alfabético sucesivo iniciado en el número 144, desde **Brasil** Roberto SEGRE inicia esta sección con una miniescala en el planeamiento brasileño Una nueva crónica del profesor Federico OLIVA desde **Italia** nos habla sobre la ley de gobernanza del territorio, desde **Argentina** Nora CLICHEVSKY nos presenta la primera parte de su estudio sobre la tierra vacante. Su explicación y posible utilización. Finalizando también desde **Argentina**, Rubén PESCI nos envía unas breves reflexiones sobre vientos y huracanes.

En la **Documentación** y, en lo que sería la sección correspondiente a "Memoria histórica", publicamos la transcripción literal a máquina de un original manuscrito, que constituyen dos versiones sucesivas, bastante iguales, con correcciones sobre la primera, bajo el título Anteproyecto de Ley de Régimen del Suelo en lo que se refiere a la Edificación del FONDO PEDRO BIDAGOR DEL AHFCOAM, documento elaborado por Javier GARCÍA-BELLIDO, que publicamos póstumamente tal y como el lo tenía preparado a la espera de sus correcciones, y la crónica del acto "Ciudad y Territorio: un enfoque multidisciplinar" homenaje a Javier García-Bellido celebrada el jueves 4 de mayo de 2006. Al que se incorporan los correspondientes apartados habituales sobre la nueva legislación de Ángela DE LA CRUZ MERA y las reseñas de los libros recibidos que incluye unas lúcidas recensiones de JGB.



Abstracts



Abstracts

Versión inglesa por John Pownall

Connective Ecology in Territorial Planning and Strategic Environmental Evaluation: a Working Model for the Same and its Being Applied to the Barcelona Metropolitan Area

J. M. MALLARACH & J. MARULL

The strategic environmental assessment of territorial and urban planning to adopt in 2004 will be facing a number of challenges, such as that of ecological connectivity, this principally in those areas undergoing an intense fragmentation process. The paper offers a new parametric methodology that has been formalised by a use of mathematical language supported by a topological analysis, and brought forward by using GIS. This method permits the elaboration of a diagnosis of the connectivity within terrestrial landscape ecosystems on the basis of both ecological functional areas, and a computational cost-distance model which includes the barrier effect. We defined two new compound indices: one for ecological connectivity and another for the barrier effect. The application of this methodology to the Barcelona Metropolitan Area has allowed not only a cost-effective assessment of the current situation, but a set of quantitative assessments and maps of the impacting on the landscape and ecological connectivity of different land use or infrastructure planning scenarios.

The Basque Family Farmstead as an Essential Unit of Territorial Structuring to any Sustainable Master Plan for the City of San Sebastián

J. C. ALBERDI

The author sees recent years as having been marked by profound renewal in all things concerned with the planning of the city and most especially by an ambitious drive towards favouring the protecting and improving of the urban environment. Under the aegis of this last a reconsideration of the territory surrounding the city proper has undergone a deep transformation as well, no longer being considered as no more than ground up for building urban spread upon but rather as part and parcel of the city's proper sustainability. Many cities have thus begun to establish green belts that allow for an immediate transition as between their neighbourhoods and the free space beyond. At present San Sebastián is in the discussion stage of its new master plan and interesting proposals have been made as to urban environmental quality planning. A call has been made for the conceptualising of new figures as within the structuring of ground scheduled as not open to being built upon aimed at the preserving of a rural landscape and the farmsteads proper to this to the end of thus guaranteeing the upkeep of the quality of life in the urban centre it surroundings.

Sustainability in Urbanism. A Proposal

M. CALVO

For the author, the advent of the concept of sustainability has given rise to a new paradigm for development grounded upon the notion that there are permanent physical limits that curtail this. This concept, very typical of globalisation thinking should, it is here felt, be applied to local initiatives as well. but doing so would require that the notion itself be very clearly understood. The opportunities this would open for interventions within urban systems would here be of paramount importance given that it is precisely here that the major instances of natural resources consumption and the producing of spoil takes place. It is held patent that the field of Town and Country Planning must then be one of the prime fields for initiatives and interventions if more sustainable cities are to be either designed or built. The present work is envisaged as a primary suggestion as to an applying of sustainability in its strongest sense which here is taken to mean the bringing within the limits that an ecology sets of a concrete instance of Town and Country Planning, the chance to do so having arisen thanks to the EU project ENPLAN aimed at the developing of methodologies for strategic environmental evaluation for various forms of planning.

Key words: Sustainability, Town and Country Planning, Evaluation, Planning, Sustainable Growth.

Globally Considered Urban Space in the XXI Century. Social Reproduction, Territory and City Growth as within Six Districts of the Buenos Aires Metropolitan Area

J. D. LOMBARDO & N. DA REPRESENTAÇÃO

The present work studies the structuring of urban space.

This structuring is observed within the context of the action of specific socioeconomic processes, as part of transformations produced within society and the particular territory of study which articulates social order with spatial order in the historical period being here considered. Among such transformations, figure those produced on relationship and on the process of the social reproduction of those social agents active in the same. The spatialisation of this social reproduction relationship as within any given territory, and this within that framework defined by socioeconomic processes, is considered by the authors here as the heart of the question of the structuring of urban space process. The subject of this study is one of the most extensive metropolitan areas in the world, namely the Buenos Aires Metropolitan Area (BAMA). The shaping of urban space is examined in the region during two periods in which there took place a variety of socioeconomic processes, these being the Import-Substituting Industrialization period and the decade of transformations that began in the 80s of the last century. The results of this study are organized in terms of a characterizing by means of a fresh spatial map, traced out upon RMBA territorial fact of this region of the world and this within its historical peculiarity.

Citizens and Their Public Services. *Exit, Voice* and *Loyalty* as Observed in a Spanish City

C. J. NAVARRO & A. RAMÍREZ

This article applies the classical “exit, voice and royalty” approach of Hirschmann to an analysis of municipal services. Within the terms of this approach, the use of voice and exit options among citizens depends on their evaluation of service quality. The authors here apply this approach to a Spanish city by means of an opinion poll taken within a cross section of its citizens. The results while confirming the validity of the approach show up the conceptual difficulties to any applying of the loyalty concept when analysing municipal public services.

Gas Street Lighting in Andalusia During the First Third of the Twentieth Century: a Depressed Sector

M. FERNÁNDEZ

The first and the second Technological Revolutions gave rise to city population growth cities thus radically changing the urban environment, we are told. In keeping with these changes, local governments transformed the old social services and created other new ones. The author here analyses the decline of one these social services, namely gas street lighting in Andalusia during the first third of the twentieth century. To this end she has grounded this study upon the *Estadística del Impuesto sobre el Consumo de luz de gas, electricidad y carburo de calcio/Statistics as to the Tax upon the use of Gas Lighting, Electricity and Calcium Carbohydrates*. The document indicates that gas street lighting went through many vicissitudes in the Andalusian area during this period, one of the reasons of these being the inadequate strategy pursued by the gas companies. The major cause of this decline however is here seen to have been the proper technological limitations of the gas sector in the teeth of the competition from electricity one resulting in a drastic reduction in the number of Andalusian towns with gas street lighting during the first third of the twentieth century.

Can the Privatization of City Water Administiring Hold Water? Grounds for so Thinking and Evidence in Favour of this Based upon Considerations of Efficiency

F. GONZÁLEZ

The article reviews an international research study whose principal aim was to determine whether the public or private ownership of city water supplying was the better in terms of efficiency. After having suggested arguments for or against privatisation and having presented the overview offered by the research project, the paper concludes that there is no irrefutable evidence to demonstrate the superiority of one type of management over the other and that a mere change in the ownership of a company does not guarantee greater efficiency to then suggest that the possible beneficial effects of the privatising process would any way take some years to make themselves felt. IN keeping with the fore-going, the final part of the paper a brief look is taken at the state of the question in Spain.

Observatorio inmobiliario

El mercado de la vivienda en 2005. Un año más de continuidad que de transición

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Economista y Estadístico. Vocal del Consejo Superior de Estadística y del CES de la Comunidad de Madrid

«Las dificultades que encuentran los jóvenes para acceder a una vivienda tienen su origen en las evoluciones de fondo que afectan a la sociedad francesa. Ellos experimentan más que otros una doble crisis. En primer lugar está la relativa a la degradación del mercado de trabajo y al aumento de la precariedad... En segundo lugar los jóvenes sufren plenamente los efectos de la crisis de la vivienda, que se ha agravado desde hace algunos años y que se traduce por una escasez de oferta de vivienda a precio aceptable: cada vez más jóvenes se enfrentan a un mercado de vivienda selectivo y restringido. Para ellos el funcionamiento del mercado de la vivienda es un factor de exclusión.»

FONDATION ABBÉ PIERRE, *L'état du mal logement en France. Rapport annuel 2006.*

1. INTRODUCCIÓN-RESUMEN

1.1. La economía mundial volvió a registrar en 2005 un ritmo importante de crecimiento. La eurozona presentó de nuevo en 2005 un modesto crecimiento tanto del PIB (1,4%), como del empleo (0,7%). Los aumentos de los precios del petróleo arrojaron una notable incertidumbre sobre la situación económica general. En 2006 el crecimiento de dicha área puede llegar al 2,1% si se refuerza la expansión de la demanda interna.

1.2. En España tuvo lugar en 2005 un importante crecimiento del PIB (3,4%) y del empleo (3,3%), impulsados por el fuerte aumento de la demanda nacional (5,3%), donde el consumo familiar y la construcción mantuvieron el importante empuje de los últimos años. El elevado déficit exterior revela una situación de relativa dificultad para competir por parte de la economía española. En 2006 el PIB volverá a crecer por encima del 3%. El ritmo de crecimiento

de dicha economía dependerá bastante del comportamiento de los tipos de interés.

1.3. El Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 inició su implantación en 2005. 180.000 actuaciones protegidas (83.000 serán viviendas de nueva construcción) es el objetivo previsto en los cuatro ejercicios anuales incluidos. La financiación crediticia media anual es de 8.369 millones de euros. En 2005 se actualizaron las ayudas fiscales para las empresas que mantenga y promuevan viviendas para el alquiler.

1.4. Los indicadores de demanda de vivienda presentaron aumentos significativos en 2005, contrastando con lo anterior el nuevo descenso de la inversión extranjera en inmuebles por segundo año consecutivo. En cuanto a la oferta de nuevas viviendas, en enero-noviembre de 2005 el aumento de las viviendas iniciadas fue del 5,4% sobre 2004, situándose la previsión para las mismas en 2005 en unas 725.000. Las viviendas terminadas se aproximarán a las 550.000 en dicho año.

1.5. Los precios de las viviendas desaceleraron su crecimiento desde el 17,2% de 2004 hasta el 12,8% en el cuarto trimestre de 2005, según la estadística de precios del Ministerio de Vivienda. El aumento acumulado de los precios de la vivienda en los ocho años de expansión que van desde 1997 a 2005 fue del 159,6%, frente al 26,5% en los precios de consumo. Por autonomías, los aumentos acumulados extremos de los precios de la vivienda fueron de un máximo del 209,8% en Baleares y de un mínimo del 100,0% en Navarra.

1.6. El tipo medio de los préstamos a la vivienda fue del 3,28% TAE en 2005, ligeramente por debajo del correspondiente a 2004. En el último trimestre se reforzó el aumento del euríbor a doce meses, lo que provocó que subiese hasta el 3,404% el tipo de los préstamos-vivienda en diciembre. Los plazos crecientes de los préstamos en cuestión son una respuesta a los altos precios de venta de las viviendas. El saldo vivo del crédito inmobiliario aceleró el crecimiento en 2005 hasta el 28,5%, casi punto y medio más que en 2004, volviendo a registrar el crédito a promotor el más alto ritmo de aumento interanual de entre los componentes de dicha financiación (41,7%).

1.7. Los menores tipos de interés medios de 2005 y el crecimiento moderado de los salarios (algo menos del 3%) reforzaron en 2005 la capacidad de compra de vivienda de los hogares, de forma que el precio accesible (al que se accede con un esfuerzo no superior a la tercera parte de los ingresos familiares) aumentó en un 4%. Sin embargo, los precios medios de mercado de las viviendas crecieron en un 13,9% en 2005, lo que ha llevado a que en 2005 creciese la diferencia entre el precio de mercado y el precio accesible.

1.8. La previsión para 2006 es de persistencia en la desaceleración del aumento de los precios de la vivienda y de estabilización en el alto número de viviendas iniciadas alcanzado en 2005. Los tipos de interés pueden subir en este año hasta aproximarse en 2006 al 3,80%, lo que supondrá aumentos de la cuota de los préstamos en un intervalo del 5,5%-6%. Tal circunstancia podría frenar la demanda de vivienda por razones de inversión, estabilizando el nivel de iniciaciones, en especial en los mercados más afectados por

el cambio de expectativas. Todo apunta a que la actividad constructora mantendrá un volumen elevado en este año y que la vivienda protegida puede pasar a registrar ritmos de construcción sustancialmente más elevados que en los ejercicios precedentes.

2. COYUNTURA ECONÓMICA GENERAL Y DE ESPAÑA

2005 fue un año positivo para la economía mundial. El ritmo de crecimiento global superó al 4% y destacó el papel impulsor de las economías de Estados Unidos y de algunos países emergentes, como China e India (FIG. 1). En el verano del pasado año el precio del crudo de petróleo (barril de crudo del Mar del Norte, expresado en dólares de Estados Unidos) experimentó un aumento destacado, un 42,3% sobre 2004 (41,5% entre diciembre de 2005 y el mismo mes del año anterior).

En coherencia con el mayor crecimiento global, los precios de las materias primas no energéticas registraron asimismo un aumento significativo del 28,1% en diciembre de 2005 sobre el año anterior. La tasa de inflación, medida por la evolución de los índices de precios de consumo, se aceleró después del verano en todos los países industriales, aunque en los últimos meses de 2005 los precios de consumo moderaron el crecimiento, lo que implica que no hubo una "segunda vuelta" de dichas subidas, ante el comportamiento responsable de los agentes económicos. En todo caso la inflación real superó a la prevista al comienzo del año y fueron los componentes energéticos los responsables de dicho comportamiento.

Los mayores precios del petróleo acentuaron el déficit de balanza de pagos de algunos países industriales, generándose situaciones a todas luces opuestas entre los saldos exteriores de algunas economías de gran peso en la escena mundial. Los casos de China y de Estados Unidos son los más extremos en cuanto al signo de los saldos de balanza de pagos. Por otra parte, el elevado déficit de algunos países desarrollados, como es el caso de Estados Unidos y España, se están financiando en gran parte con ahorro barato procedente de los amplios superávits de países emergentes, cuyos sistemas financieros no facilitan que los

FIG. 1. Principales agregados macroeconómicos. Tasas de crecimiento real OCDE, USA y Zona Euro

	2005	2006 ^(*)
1. PIB precios constantes		
Total OCDE	2,7	2,9
Estados Unidos	3,5	3,4
Zona Euro	1,4	2,1
2. Inflación. Deflactor PIB		
Total OCDE	2,1	1,9
Estados Unidos	2,7	2,5
Zona Euro	1,8	1,7
3. Desempleo (% Activos)		
Total OCDE	6,5	6,3
Estados Unidos	5,1	4,8
Zona Euro	8,7	8,4
4. Balanza P. C Corriente (% PIB)		
Total OCDE	-1,8	-2,0
Estados Unidos	-6,7	-6,0
Zona Euro	-0,2	-0,1
5. Tipos interés corto plazo		
Estados Unidos	3,5	4,8
Zona Euro	2,2	2,2
6. Comercio Mundial	7,3	9,1
7. PIB Mundial	4,3	4,3

(*) Previsión.

Fuente: OCDE, BCE y FMI.

correspondientes excedentes de balanza de pagos fluyan hacia el interior de sus respectivas economías.

A lo largo de 2005 la Reserva Federal de Estados Unidos mantuvo una actuación de constante elevación de los tipos de interés de intervención a corto plazo. Desde junio de 2004 hasta enero de 2006 el tipo de interés oficial de la autoridad monetaria estadounidense ha subido desde el 1% hasta el 4,5%. Las elevaciones de los tipos de intervención a corto plazo por parte de algunas autoridades monetarias nacionales no impidieron que los tipos de interés a largo plazo continuasen descendiendo en 2005, llegando a situarse en niveles equivalentes a los tipos de interés a corto vigentes en los mercados de capitales.

Frente al importante aumento del PIB de Estados Unidos en 2005 (3,5%), la economía de la eurozona volvió a registrar una decepcionante desaceleración de crecimiento del PIB en el pasado año (1,4%, frente al 1,8% de 2004) (FIGS. 1 bis y 2). En 2005 volvió a destacar la débil pulsación de la demanda interna en dicha área económica, derivada del bajo ritmo de crecimiento del

consumo privado (1,3%) y de la inversión en capital fijo (1,9%). La tasa de inflación se mantuvo controlada en la eurozona (2,2% fue el aumento del IPC en 2005, por debajo del 2,4% del año anterior). El empleo registró un aumento bastante mediocre (0,2%) en los tres primeros trimestres del año, situándose la tasa de desempleo en el 8,3% en noviembre de 2005. La balanza de pagos de la eurozona pasó a registrar un moderado déficit en 2005, que contrastó con los superávits de años anteriores, circunstancia en la que debe haber sido decisiva la elevación de los precios del petróleo.

Las previsiones para 2006 son de un crecimiento del PIB mundial equivalente al de 2005 (4,3%), pudiendo desacelerarse ligeramente la expansión de Estados Unidos. La economía de la eurozona puede crecer en un 2%, a la vista del mayor dinamismo de la demanda interna observado en dicha área a partir del tercer trimestre de 2005 y de las mejores previsiones que parecen apuntarse para la economía de Alemania. La política general de la UE debería ser más proclive al logro de una mayor expansión de la economía de la misma, aspirando, en general, a

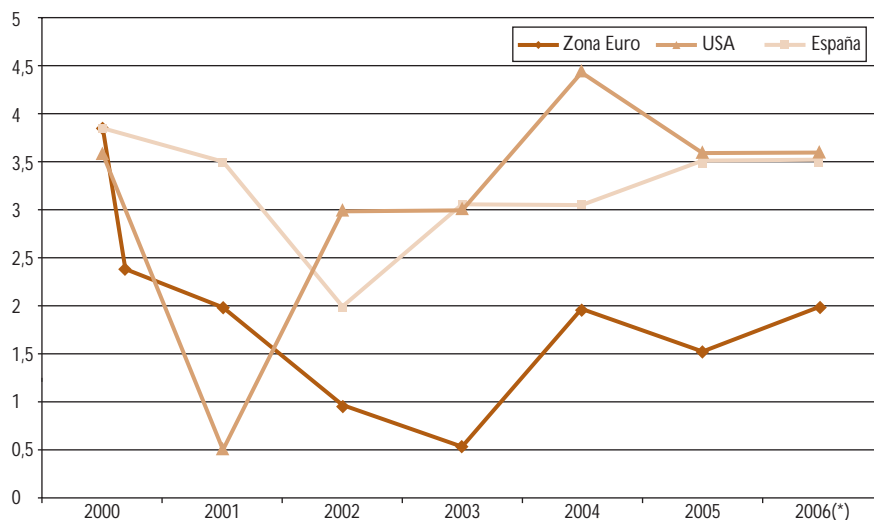


FIG. 1bis. PIB. Crecimiento real. USA, Eurozona y España
(*) Previsión.

Fuente: OCDE.

FIG. 2. Zona Euro. Previsiones del BCE, 2004-06. Tasa de crecimiento interanuales(*). Precios constantes. Porcentajes

Magnitudes	Previsiones		
	2004	2005	2006
Índice precios de consumo armonizado	2,1	2,2	1,9
PIB real	1,8	1,4	1,8
Consumo de los hogares	1,4	1,3	1,4
Consumo público	1,1	1,0	1,6
Formación de capital fijo	1,6	1,9	3,1
Exportaciones	6,1	4,0	5,9
Importaciones	6,1	3,7	6,0
<i>Supuestos</i>			
PIB extra Eurozona	5,5	4,9	4,8
Exportaciones extra Eurozona	8,7	7,2	7,1

(*) Las tasas de variación corresponden al punto medio de los intervalos previstos para 2005 y 2006.

Fuente: BCE, Boletín Mensual, diciembre 2005.

superar la consideración limitada de unión aduanera por la que parece evolucionar la misma en los últimos años.

En cuanto a la economía española, las estimaciones apuntan hacia un crecimiento del PIB del 3,4% en 2005 (FIGS. 3 y 4), que estuvo sobre todo impulsado por el potente aumento de la demanda interna (5,3%). Dentro de esta última destacó la fuerza del consumo privado (4,4%) y de la inversión en capital fijo (7,2%). Correspondió a la

construcción en 2005 el comportamiento más regular entre los componentes de la inversión en capital fijo, en línea con el prolongado papel impulsor de dicho componente de la demanda en los últimos años.

La tendencia de reestructuración de la actividad y del empleo de la economía española en favor del sector de la construcción persistió en 2005. El desarrollo inmobiliario fue especialmente destacado en toda la costa mediterránea y en amplias

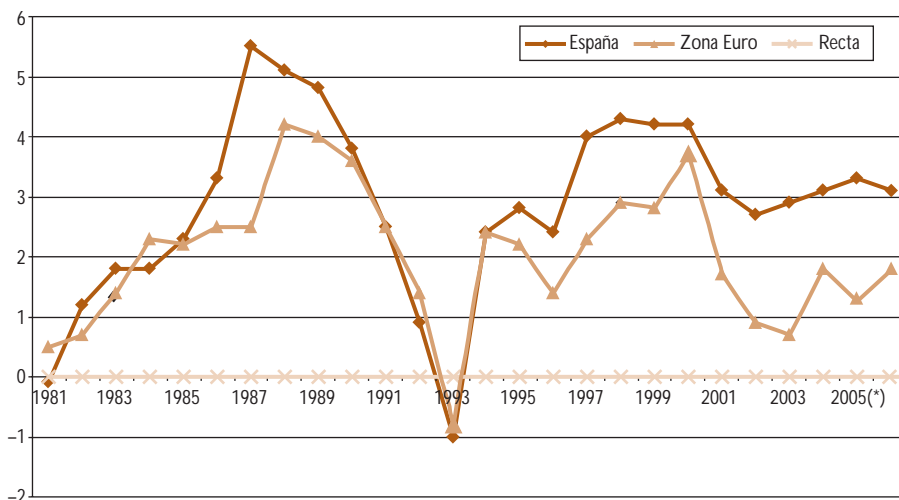


FIG. 3. PIB. Crecimiento real. España-Zona Euro. 1981-2004

(*) Previsión.

Fuente: INE.

FIG. 4. España. Principales macromagnitudes. 2004-2005. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

España	Previsión 2005	Previsiones 2006	
		OCDE	Panel Funca
1. PIB, precios mercado	3,4	3,2	3,2
2. Consumo Privado	4,4	3,3	3,9
3. Consumo Público	4,7	4,6	4,7
4. Formación Bruta de Capital fijo	7,2	5,7	6,0
4.1. Construcción	6,1	5,5	5,1
4.2. Resto FBCF	8,7	6,0	7,2
5. Demanda Interna	5,3	4,1	4,5
6. Exportaciones	0,7	5,1	2,7
7. Importaciones	7,3	9,1	6,9
8. Exportaciones netas (% PIB)	-2,0	-1,2	-1,3
9. Empleo.Ocupados (*)	3,3	2,7	2,8
Tasas de desempleo (% Activos)	9,2	8,5	8,4
10. Índice de precios de consumo (**)	3,3	3,4	3,1
11. Deflactor del PIB	4,5	4,3	—
12. Salario por persona ocupada	3,3	3,3	—
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-8,4	-8,9	-7,7
Crecimiento resto del mundo			
14. PIB, Estados Unidos	3,5	3,4	—
15. PIB, zona euro	1,4	2,1	—

(*) Datos de la Contabilidad Nacional, relativos a puestos de trabajo.

(**) Aumentos medios anuales.

zonas del interior. El 33% del aumento del PIB y el 40% del incremento del empleo de la economía española en dicho año fueron explicados por el crecimiento de dicho sector, al que se le ha unido en los últimos años un potente subsector de “servicios inmobiliarios”.

El sector exterior detrajo casi dos puntos al ritmo de crecimiento de la economía, destacando sobre todo el débil crecimiento de las exportaciones (0,7% es la previsión), que no parecen estar aprovechando la mayor expansión de la economía mundial para abrirse paso en los mercados. El crecimiento de las importaciones (7,3%) refleja el intenso aumento de la demanda interna, acentuándose su incidencia deflacionista sobre el crecimiento de la economía al tener lugar dicha expansión de las compras al resto del mundo en un contexto de notable encarecimiento de los precios de la energía en 2005.

El aumento del empleo fue importante en España en 2005. De acuerdo con las estimaciones de la Contabilidad Nacional Trimestral, el empleo aumentó en un 3,3% en los tres primeros trimestres de 2005 sobre el mismo período de 2004, lo que supuso una variación neta de algo más de 600.000 puestos de trabajo, de los que 210.000 se crearon en el sector de la construcción. El desempleo se ha situado por debajo del 9% de la población activa, terminando 2005 en un nivel del 8,7%.

El empleo en la construcción aumentó en un 9%, casi tres veces el ritmo correspondiente al conjunto de la economía. En el último trimestre de 2005 creció el desempleo, tanto si este se mide por medio de la Encuesta de Población Activa como si se emplea el indicador correspondiente al paro registrado (las definiciones del desempleo difieren entre ambos indicadores), que ha mantenido una tónica de aumento moderado desde el final del verano de 2005. El aumento del empleo de los inmigrantes en España en 2005 fue más acusado (19,5%) que el de la población española (3,3%), según la Encuesta de Población Activa del INE. El empleo de extranjeros, más de 2,1 millones, suponía el 11,3% del empleo total en el cuarto trimestre de 2005.

Los precios de consumo aumentaron en España en 2005 en un 3,7% entre diciembre de este año y el mismo mes de 2004 y en un

3,4% si la comparación se establece entre los niveles medios anuales del indicador en cuestión en 2005 y 2004. Los productos energéticos (9,9%) y los alimentos sin elaborar (5,2%) fueron los principales responsables de dicha evolución. El diferencial de inflación con la eurozona fue de 1,5 puntos porcentuales, por encima del 0,9 de 2004. El comportamiento de los salarios fue bastante moderado en los tres primeros trimestres de 2005, quedando el aumento interanual de los mismos significativamente por debajo del 3% en los tres primeros trimestres, de acuerdo con la evolución del coste salarial estimado por el INE. Esto implica que no puede imputarse al componente de los costes salariales la responsabilidad de la aceleración de la inflación en 2005.

España fue el Estado miembro de la Unión Monetaria que presentó un mayor aumento de los precios de consumo en 2005. En el ámbito de la UE-25 (2,1% fue el aumento medio del IPC) solo Letonia (7,1%) registró una inflación más elevada que España en 2005. El comportamiento del deflactor del PIB de la economía española en 2005, con un aumento previsto del 4,5%, muy por encima del correspondiente a dicho indicador en la eurozona (1,8%), refleja mejor que el IPC la intensidad que el proceso inflacionista todavía presenta en España.

Junto a la mayor inflación, en 2005 se acentuó en España el desequilibrio correspondiente al déficit de balanza de pagos (FIG. 5). En los diez primeros meses de 2005 el déficit corriente de balanza de pagos creció en un 62% sobre el correspondiente al mismo período de 2004, lo que implica que dicho déficit ha debido aproximarse al 8% del PIB en 2005.

El importante crecimiento del déficit comercial (34%), la reducción del superávit de la balanza de servicios (-4,7%), el descenso del saldo neto de la balanza de turismo en un -4,2% y el paso desde una posición de superávit a otra de déficit en la balanza de transferencias explican el importante deterioro de la balanza corriente en 2005. El diferencial de inflación de España con la eurozona en 2005 en 1,5 puntos, el importante déficit exterior y el escaso aumento de la productividad en dicho año (FIG. 6) obligan a prestar atención a la competitividad de la economía española.

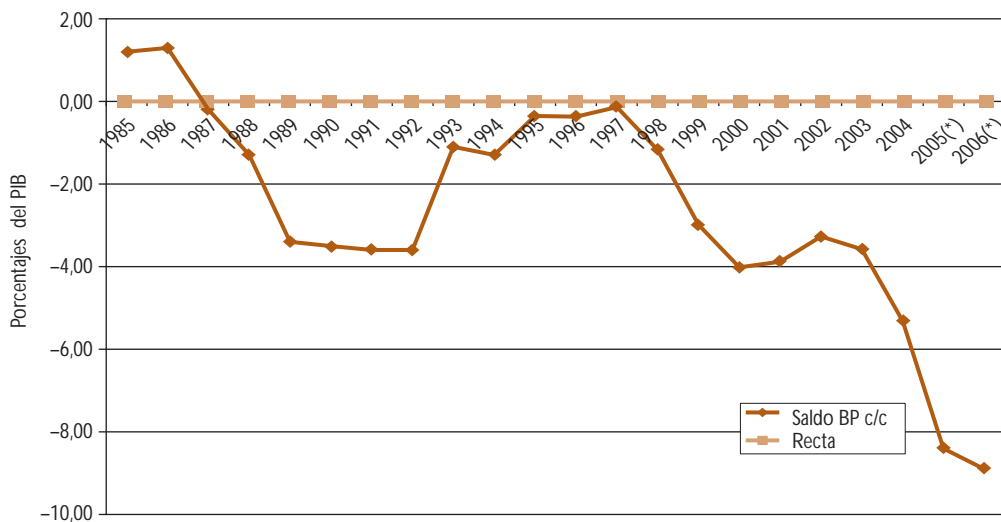


FIG. 5. Balanza de pagos. Deficits corrientes anuales. Porcentajes del PIB
 (*) Previsión.

Fuente: Banco de España.

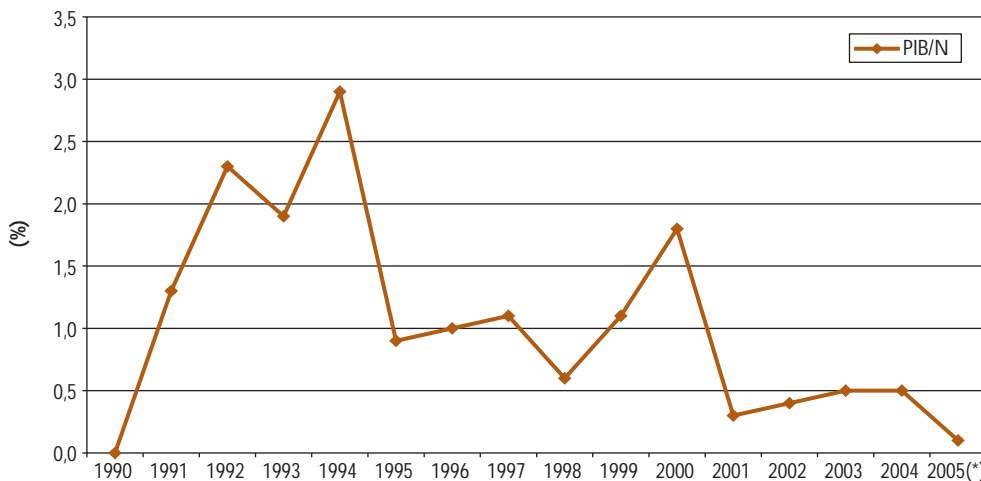


FIG. 6. Productividad del empleo. Variaciones anuales. España
 (*) Estimación.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral.

El euro ha convertido en innecesarios los ajustes traumáticos del pasado para buscar el equilibrio de balanza de pagos, lo que no reduce la necesidad de una política de oferta en el ámbito nacional, coordinada con las autonomías, a la vista del alcance de los desequilibrios antes citados y de los problemas medioambientales que provoca un crecimiento tan dependiente de la

construcción residencial. Dicha política de oferta deberá introducir al urbanismo entre sus instrumentos, puesto que las decisiones de los ayuntamientos y autonomías sobre el destino del suelo inciden de forma destacada sobre la composición de la oferta productiva y no parecen favorecer el crecimiento sostenido, puesto que en tales decisiones el peso de los objetivos de corto plazo (construir

cuantas más viviendas mejor) parece ser dominante.

La previsión para 2006 es de un crecimiento del PIB de la economía española del 3,2%, resultante de una desaceleración moderada de la demanda interna (4,5%, inferior al 5,3% de 2005), previéndose asimismo un papel menos reductor del crecimiento por parte del sector exterior (FIG. 4). De forma paralela al crecimiento, el empleo podría moderar el ritmo de variación en 2006, que se situaría en el entorno del 2,75%, manteniéndose estabilizado el desempleo alrededor del 8,5%. Persistirá en 2006 un elevado déficit de balanza corriente, mientras que la inflación se moderaría ligeramente, en especial al final del año, siempre que no tengan lugar nuevas elevaciones de los ya altos precios del crudo de petróleo.

3. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 2005

La aprobación y puesta en marcha del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y los cambios fiscales favorables a la oferta de viviendas de alquiler fueron las piezas más destacadas de la política de vivienda en 2005. Las normas más relevantes a través de las que se ha desarrollado en 2005 la política de vivienda en 2005 se resumen a continuación.

- i) Resolución de la DG de Arquitectura y Vivienda del Ministerio de Vivienda (BOE de 23.4.2005) relativa al Acuerdo de Consejo de Ministros (ACM) que prorrogó la vigencia del Programa 2004 del Plan 2002-2005 hasta el día anterior al de la publicación en el BOE del Real Decreto por el que se aprobase el nuevo Plan de Vivienda (12 de julio de 2005).
- ii) Real Decreto 801/2005 relativo al Plan Estatal 2005-2008 (BOE, 13.7.2005). Dicho Plan se acompañó de una dotación presupuestaria de 6.822 millones de euros. Las condiciones de financiación y las ayudas del Plan 2002-2005 se extendieron a las actuaciones protegidas desarrolladas entre el 12 de julio y octubre de 2005, cuando se publicó el tipo de interés inicial de los créditos convenidos del nuevo Plan de Vivienda.
- iii) Orden/VIV/3106/2005, de 5 de octubre, sobre financiación de actuaciones protegidas del Plan 2005-2008 (BOE de 7.X.2005). Dicha Orden fijó en 33.473,8 millones de euros el volumen máximo de todos los créditos convenidos a conceder por las entidades de crédito colaboradoras para cubrir las actuaciones protegidas del Plan. Se asignó al Programa 2005 del nuevo Plan un volumen de créditos de 5.500 millones de euros.
- iv) Resolución de la Subsecretaría del Ministerio de Vivienda (BOE de 28.X.2005) sobre el ACM de 13.X.2005 que fijó en el 2,95% TAE (2,91% nominal) el tipo inicial aplicable a los "prestamos convenidos a conceder" en el marco del Plan Estatal 2005-2008. Los tipos aplicados en el Plan 2002-2005 oscilaron entre el 4,45% de 2002 y el 3,07% de 2005.
- v) Orden/VIV/3551/2005, de 13 de octubre (BOE de 16.11.2005), por el que, a efectos de cumplimiento de la Disposición Adicional 6.ª del RD 801/2005 sobre creación de un Registro de Viviendas Protegidas acogidas a dicho Plan, el Ministerio de Vivienda podrá integrar en dicho registro los datos suministrados por las entidades de crédito colaboradoras sobre prestatarios, beneficiarios de la AEDE, préstamos convenidos y ayudas económicas estatales directas.
- vi) Ley 23/2005 de 18 de noviembre de reformas en materia tributaria para el impulso a la productividad (BOE de 19.11.2005). Dicha ley ha creado un nuevo tipo de instituciones de inversión colectiva de carácter inmobiliario (Sociedades de Inversión Inmobiliaria y Fondos de Inversión Inmobiliaria), que podrán promover viviendas para arrendamiento y tributarán sólo el 1% en el impuesto de sociedades. Se modifica el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, manteniendo la bonificación del 85% en el impuesto de sociedades.
- vii) Los Presupuestos Generales del Estado para 2006 han reforzado la dotación presupuestaria del Ministerio de Vivienda, situándola en 1.045,3 millones de euros un 20% más que en 2005. Junto a la partida de gasto citada, el importe

total previsto de las desgravaciones por acceso a la vivienda en propiedad, dentro del IRPF, unidas a las correspondientes a la aplicación de un tipo reducido del 7% en el IVA que grava la venta de viviendas de nueva construcción, asciende a 6.878 millones de euros, un 14,2% sobre la previsión de 2005.

En 2006 está prevista la aprobación del proyecto de reforma de la ley estatal del suelo para su posterior debate y definitiva aprobación parlamentaria desarrollando las competencias estatales en materia de urbanismo. Se pretende favorecer la aportación de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en los planes locales de ordenación urbana y reducir las expectativas inflacionistas que genera el sistema vigente de valoración del suelo.

La documentación de los Presupuestos Generales del Estado incluyó los objetivos del Programa 2006 del Plan de Vivienda 2005-2008 (FIG. 7), que ascienden a 180.000 actuaciones de política de vivienda. Dentro de dicho total se incluyen, como componentes más destacados, 83.000 viviendas de nueva construcción, 39.500 actuaciones de rehabilitación y 38.400 actuaciones de financiación de suelo.

Los objetivos específicos del Plan 2005-2008 para los dos primeros ejercicios anuales de implantación superan los objetivos del Plan 2002-2005 en las actuaciones relativas a promoción de nuevas viviendas para el alquiler, financiación de la generación de suelo y adquisición de viviendas existentes.

El hecho de que el euríbor a doce meses haya sufrido alzas significativas entre octubre de 2005 y enero de 2006 anticipa unos tipos de interés de mercado más elevados en 2006, lo que puede reforzar el atractivo de los créditos convenidos para financiación de viviendas protegidas, cuyo tipo se ha fijado en el 2,95% para el ejercicio de 2006.

Las viviendas protegidas iniciadas crecieron en un 5% en los tres primeros trimestres de 2005, aproximándose a las 75.000 en este año, nivel que, aunque todavía insuficiente, resulta el más elevado en bastante tiempo (FIG. 8). Los altos precios de mercado de las viviendas y su elevado nivel respecto de los ingresos familiares y salariales de los jóvenes hogares subrayan la trascendencia que reviste el cumplimiento de los objetivos cuantitativos del Plan 2005-2008. A partir de la aprobación de dicho Plan es necesario garantizar un nivel elevado de consecución de los objetivos generales de política de vivienda establecidos en el mismo.

FIG. 7. Plan 2005-2008. Objetivos. Programas 2005-2006

Actuaciones autorizadas	Media anual	Distribución (%)	2005	2006	2005-06 (%)
1. VV. protegidas de nueva construcción	82.863	46,0	78.450	83.000	44,8
1.1. VV. Protegidas de nueva construcción para la venta	56.600	31,4	63.000	58.400	—
1.2. VV. Protegidas de nueva construcción para el alquiler	26.263	14,6	15.450	24.600	—
2. Otras adquisiciones para el alquiler	14.887	8,3	5.550	9.100	4,1
2.1. Adquisición de VV. para alquiler	1.631	—	25	500	—
2.2. Cofinanciación VPO para alquiler	81	—	25	100	—
2.3. Cesión de alquiler de VV. libres	2.750	—	500	2.500	—
2.4. Ayudas a inquilinos	10.425	—	5.000	6.000	—
3. Adquisición VV. existentes	12.875	—	5.000	10.000	4,2
4. Rehabilitación	39.875	7,1	49.000	39.500	24,6
5. Suelo	29.500	22,2	42.000	38.400	22,3
Total actuaciones	180.000	100,0	180.000	180.000	100,0
Créditos convenidos (millones de euros)	8.368	—	5.500	—	—

Nota: La Orden VIV/3106/2005, de 5 de octubre (BOE de 7.10.2005) fijó la cuantía total de los créditos del Plan 2005-08 y la del Programa 2005 (5.500 millones de euros).

Fuente: Ministerio de Vivienda.

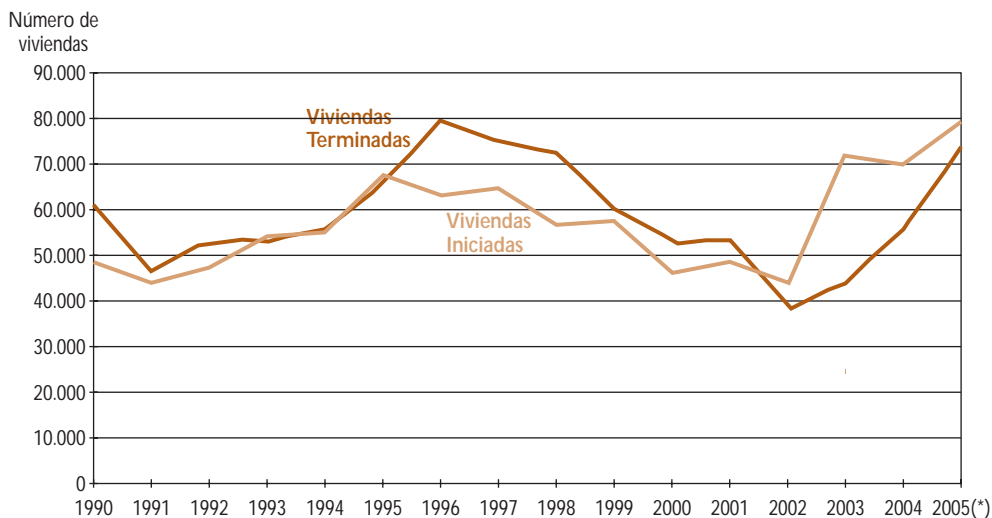


FIG. 8. Política de vivienda. Viviendas protegidas iniciadas y terminadas. Totales anuales, 1990-2005

Nota: previsión para el año 2005, con datos hasta septiembre.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Entre noviembre de 2005 y enero de 2006 se han firmado los acuerdos entre el Ministerio de Vivienda y las autonomías para la ejecución del Plan 2005-2008 (FIG. 9). Por medio de dichos convenios se asignan a las acogidas al Plan (País Vasco y Navarra no participan en el Plan de Vivienda estatal) las actuaciones protegidas previstas en el Plan, con lo que los convenios resumen las intenciones del gobierno del Estado y de cada autonomía. Las cuantías totales a distribuir para todo el período de vigencia del Plan son las relativas a las actuaciones protegidas (720.000), volumen de créditos a conceder (33.473 millones de euros) y al gasto público que, en forma de subsidios y subvenciones, contribuye a que los hogares con menos recursos puedan acceder a una vivienda en régimen de propiedad o de alquiler (6.822 millones de euros).

Las cuantías asignadas a las autonomías mediante los convenios vienen a cubrir entre el 75% y el 80% de las actuaciones (actuaciones territorializadas). Si se analiza la composición del gasto público asignada para cumplimiento de los objetivos del Plan destacan las cuantías correspondientes a Andalucía (19,6%), Cataluña (16,5%), Madrid (13,9%) y Comunidad Valenciana (9,4%).

4. EL MERCADO DE LA VIVIENDA. DEMANDA, OFERTA Y PRECIOS

En cuanto a la evolución de la demanda de vivienda en 2005, el fuerte aumento de los hogares en dicho año (3,6%, más de 500.000), favorecido por el importante incremento del empleo (3,3%), fue un revulsivo alcista de las compras de viviendas. Junto a lo anterior, la persistencia de un aumento todavía significativo de los precios de la vivienda en 2005 contribuyó a mantener elevada la demanda de vivienda por motivos de inversión en dicho año (FIG. 10).

En los tres primeros trimestres de 2005 las ventas de viviendas crecieron en un 6,3% sobre el mismo período de 2004, destacando sobre todo el comportamiento más dinámico de las ventas de viviendas de nueva construcción (14,3%) respecto de las de segunda mano (FIGS. 11 y 12). El mayor crecimiento sobre 2004 correspondió a las viviendas libres de nueva construcción (14,7%), mientras que descendió el total de ventas de viviendas protegidas (-1%). Los mayores aumentos de las ventas fueron los de Castilla-La Mancha (19,9%) y los menores los de Extremadura (-6,2%).

FIG. 9. Plan 2005-2008. Objetivos por CC. AA. Actuaciones protegidas, créditos a conceder y dotación presupuestaria. Totales a desarrollar en cuatro ejercicios anuales

Comunidades Autónomas	Convenio fecha firma	Número actuaciones	Créditos(*) (mill. euros)	Dotación(**) (mill. euros)
Andalucía	11-01-06	78.360	4.920	1.022,0
Aragón	30-11-05	22.000	1.408	210,0
Asturias	03-11-05	26.698	978	193,0
Baleares	20-12-05	12.865	445,7	115,5
Canarias	10-01-06	25.713	1.229	257,0
Cantabria	30-11-05	11.754	478	87,0
Castilla-La Mancha	29-12-05	24.823	1.159	213,2
Castilla y León	31-01-06	37.443	1.322	268,3
Cataluña	28-12-05	71.631	3.359	857,4
C. Valenciana	26-12-05	56.556	2.662	489,0
Extremadura	16-12-05	20.649	945	177,0
Galicia	17-01-06	32.396	1.230	304,0
Madrid	27-12-05	94.133	3.121	724,5
Murcia	23-01-06	18.006	963,2	190,9
La Rioja	24-01-06	9.571	493	86,0
Ceuta	09-01-06	815	—	6,5
Melilla	09-01-06	724	—	6,0
España		720.000	33.473,0	6.822,0

(*) Máximo de créditos a conceder por las entidades de crédito colaboradoras.

(**) Límite de recursos estatales asignados.

Nota: Navarra y País Vasco no participan en los Planes Estatales de Vivienda.

Fuente: Ministerios de Vivienda, BOE.

FIG. 10. Mercado de viviendas. Principales indicadores. Tasas de variación interanual (%)

	2004/2003	2005/2004	Último dato
Demanda			
1. Hipotecas Urbanas Registradas			
1.1. Número total	17,6	10,4	Oct. 05
1.2. Viviendas	11,3	10,6	
1.3. Solares	40,5	13,2	
1.4. Otras urbanas	43,8	9,6	
2. Hogares (IV/IV)	2,8	3,6	
3. Empleo. Puestos de trabajo CNT	2,7	3,3	2005.III
4. Inversión extranjera en inmuebles. Precios corrientes	-6,6	-15,6	Oct. 06
5. Ventas de vivienda. Estimaciones			
5.1. Tasaciones de viviendas			
Atasa más Sociedad de tasación		-0,8	
Banco de España. Total	11,9	3,0	2005.I
En bloques (pisos)		2,3	
Unifamiliares		5,4	
5.2. Notarios. Transacciones inmobiliarias			
Total viviendas		6,3	2005.III
Viviendas nuevas		14,3	
Viviendas usadas		2,0	

FIG. 10. Mercado de viviendas. Principales indicadores. Tasas de variación interanual (%). (Continuación)

	2004/2003	2005/2004	Último dato
Oferta			
6. Proyectos CC Arquitectos(*)			
6.1. Total viviendas	11,8	10,9	Jun. 05
6.2. VPO	-4,8	21,8	
6.3. VV. Libres	13,5	10,0	
7. Visados obra nueva CC. Aparejadores			
7.1. Obra Nueva	8,0	5,4	
7.2. Certificados fin de obra. Viviendas	8,1	5,8	
8. Licencias municipales de obras			
8.1. Viviendas a construir	15,1	15,8	Jul. 05
8.2. Superficie a construir (vvdas)	13,1	12,2	
9. Viviendas Iniciadas. Total	11,1	4,3	Jun. 05
9.1. VV. Libres.	12,9	-2,7	
9.2. VV. protegidas	-2,7	5,1	
10. Viviendas terminadas	11,5	11,3	
11. Consumo aparente de cemento	3,6	5,0	Oct. 05
Encuesta construcción			
12. Valor trabajos realizados (deflactado)			
12.1. Total construcción	2,1	2,1	2005.III
12.2. Edificación	2,5	2,8	
12.3. No Edificación	0,7	-0,3	
13. Contratación, deflactada. Construcción	7,9	11,6	
14. Empleo construcción			
14.1. Puestos de trabajo. Construcción	6,1	9,1	2005.III
14.2. Afiliados a la S. Social. Construcción	5,0	8,2	Oct. 05
Precios viviendas			
15. Precios VV. libres (IV/IV). M.º Vivienda			
Total viviendas	17,2	12,8	
Hasta 2 años		10,4	
Más de 2 años		14,3	
16. Precios VV. protegidas. M.º Vivienda		5,7	
17. Alquileres. IPC. (D/D)	4,1	4,1	2005.III
18. Precios vivienda. Registradores (IV/IV)	16,2	16,2	
19. Índice del coste de la construcción	5,1	5,2	Sep. 06
16.1. Costes laborales	3,5	1,5	
16.2. Consumos intermedios	5,7	7,3	

Nota: D/D y IV/IV indican que la variación es la registrada sobre el mismo periodo del año anterior.

FIG. 11. Notarios. Transacciones Inmobiliarias

	2004 Totales	2005/2004 (%) (*)
Total viviendas	848.390	6,3
Viviendas nuevas	295.242	14,3
Nuevas libres	267.540	14,7
Nuevas VPO	27.702	10,5
Viviendas de segunda mano	553.148	2,0
Usadas libres	534.155	2,7
Usadas VPO	18.993	-16,9
Viviendas libres	801.695	6,7
Viviendas protegidas	46.695	-1,0
Valor medio de la vivienda (euros)	133.321	13,5

(*) Tres primeros trimestres.

FIG. 12. Notarios. Transmisiones inmobiliarias, 2004-2005. Miles de transmisiones

Comunidades Autónomas	Totales 2004	Composición Transm./ (%)	1.000 HH	Variación(*) 2005/2004(%)
Andalucía	147,6	17,4	18,9	1,6
Aragón	22,9	2,7	18,1	14,8
Asturias	18,4	2,2	17,1	0,9
Baleares	18,3	2,2	18,7	16,3
Canarias	41,1	4,8	20,9	0,3
Cantabria	13,3	1,6	23,7	19,4
Castilla-La Mancha	33,5	3,9	17,7	19,9
Castilla y León	40,8	4,8	16,3	8,3
Cataluña	136,4	16,1	19,5	22,1
Comunidad Valenciana	149,8	17,7	32,1	0,7
Extremadura	15,2	1,8	14,1	-4,7
Galicia	31,2	3,7	11,3	16,9
Comunidad de Madrid	110,9	13,1	18,7	-2,5
Murcia	33,7	4,0	25,3	8,4
Navarra	5,6	0,7	9,4	-0,2
País Vasco	17,9	2,1	8,4	13,2
Rioja (La)	8,9	1,0	29,6	-2,8
Ceuta-Melilla	3,1	0,4	22,1	89,2
España total	848,4	100,0	19,3	6,3
Nuevas	295,2	34,8		14,3
Usadas	553,1	65,2		2,0

(*) Enero-septiembre de 2005 sobre el mismo período de 2004.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Otros indicadores de demanda presentaron crecimientos destacados en

2005, como fue el caso de las hipotecas de viviendas, que se incrementaron en un 10,6%

en los diez primeros meses de 2005, mientras que las de solares lo hicieron en un 12,3%. Las tasaciones, estimadas por el Banco de España, mantuvieron un perfil expansivo en la primera parte de 2005 (FIG. 13), pudiendo elevarse en dicho año el total de viviendas tasadas a 1.325.000, destacando el carácter generalizado de los aumentos de las tasaciones de todo tipo de inmuebles en el

primer trimestre de 2005 sobre el mismo período de 2004.

El indicador que presentó un comportamiento más deprimido fue el de las inversiones extranjeras en inmuebles, cuyo valor retrocedió en un -15,6% en los diez primeros meses de 2005 sobre 2004 (FIG. 14), descenso interanual que tuvo lugar por segundo año consecutivo.

FIG. 13. Tasaciones de bienes inmuebles Variaciones interanuales

	Cifras absolutas (miles) 2004	Porcentajes de variación anual	
		2004/03	2005/04(*)
1. Bienes Inmuebles	1.610,8	16,0	5,9
2. Terrenos	65,2	27,8	11,0
2.1. Suelo urbano	42,5	33,1	22,0
2.2. Fincas rústicas	20,1	2,6	0,0
3. Edificios completos	76,7	-1,3	15,6
3.1. Residenciales	41,4	8,4	17,0
3.2. Terciarios	4,6	0,0	16,7
3.3. Industriales	24,4	-14,7	4,8
4. Elementos de edificios	1.458,4	16,3	5,0
4.1. Viviendas	1.282,3	11,9	3,0
4.1.1. Pisos	933,4		2,3
4.1.2. Unifamiliares	348,9		5,4
4.2. Oficinas	8,5	16,4	9,0
4.3. Locales comerciales	75,5	10,4	37,9
5. Edificaciones ligadas a una actividad económica	5,3	-1,9	-7,7

(*) Primer trimestre.

Fuente: Banco de España.

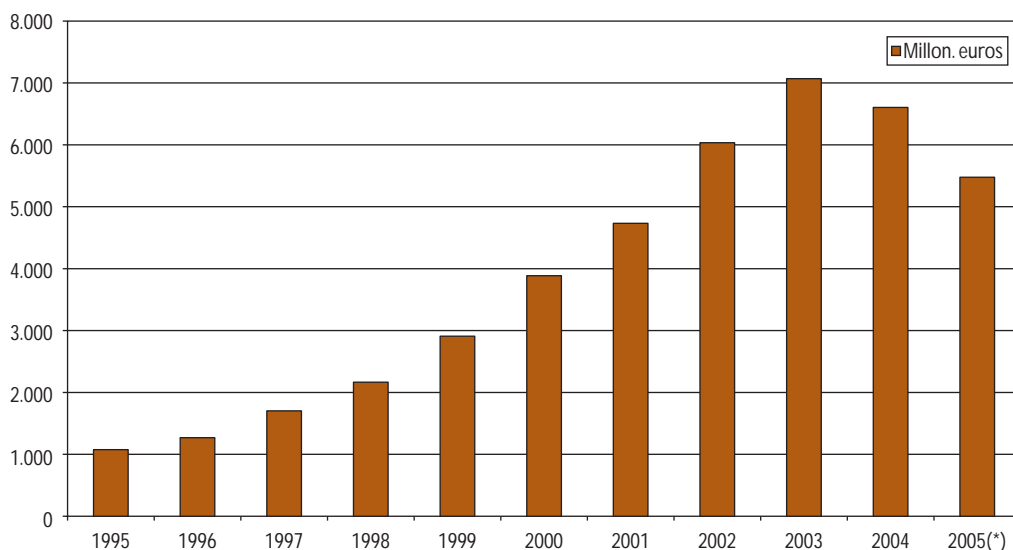


FIG. 14. Inversión extranjera en inmuebles. Precios constantes. Millones de euros

(*) Estimación.

Fuente: Banco de España.

En cuanto a la oferta de viviendas en 2005, predominó el signo positivo de la variación interanual de los indicadores. El PIB de la construcción volvió a crecer casi tres puntos por encima del PIB total en 2005 (FIG. 15). Las viviendas iniciadas, según los visados de obra nueva de los aparejadores, crecieron en un 5,5% sobre 2004 en enero-noviembre de 2005 (FIG. 16), destacando no sólo el importante aumento de los proyectos correspondientes a sociedades mercantiles,

sino también la recuperación observada en los proyectos de las administraciones públicas en el período citado (19%), lo que puede implicar una mayor implicación directa de las administraciones públicas en la construcción de viviendas de precio asequible (FIG. 17).

Dentro de las viviendas iniciadas, estimadas por el Ministerio de Vivienda, destacó en enero-septiembre de 2005 el impulso de las iniciaciones correspondientes

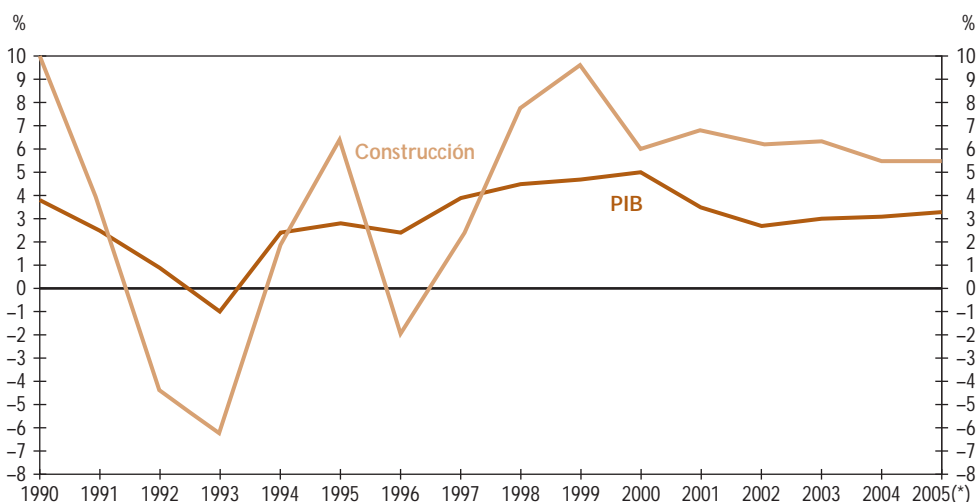


FIG. 15. Economía española. PIB y construcción. % crecimientos interanuales, a precios constantes

(*) Estimado con datos del 3.º trimestre.

Fuente: INE.

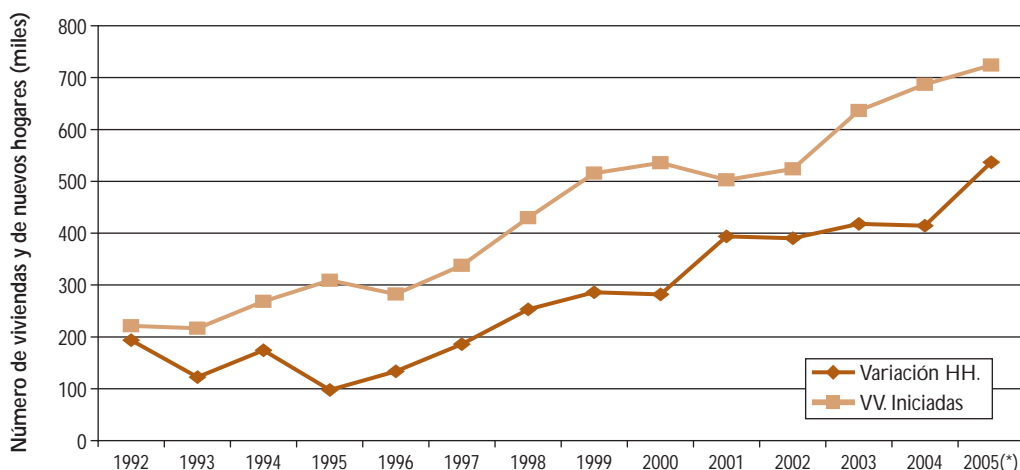


FIG. 16. Viviendas iniciadas y variación de hogares. Totales anuales

(*) Previsión. Hogares según nueva EPA, VV. II estimadas con datos hasta noviembre. INE y CC de Arquitectos Técnicos.

Fuente: MVIV.

FIG. 17. Proyectos de viviendas visados por los Colegios de Aparejadores

	2004		2005/2004(*)
	Viviendas	(%)	(%)
1. Total proyectos	739.658	100,0	5,5
1.1. Personas físicas y CC. de propietarios	121.961	16,5	-0,2
1.2. Sociedades mercantiles	582.703	78,8	6,8
1.3. Cooperativas	17.064	2,3	-8,8
1.4. Otros PP. privados	9.985	1,3	4,6
1.5. AA. públicas	7.945	1,1	19,0

(*) Enero-noviembre.

Fuente: Ministerio de Fomento.

a las viviendas protegidas (5,1%). Las viviendas terminadas (FIG. 18) crecieron en un 0,7% en el período citado sobre 2004, con lo que la cifra absoluta de dicha magnitud se habrá aproximado a las 570.000 en 2005 (unas 525.000, según las certificaciones de fin de obra de los Colegios de Aparejadores).

En cuanto a los precios de las viviendas, en 2005 destacó la desaceleración del aumento de los correspondientes a las viviendas libres, que crecieron en un 12,8%, frente al 17,2% de 2004. El aumento medio anual fue del 13,9% (17,4% en 2004) (FIG. 19). El crecimiento de los precios de las viviendas

fue 3,5 veces superior en 2005 al de los precios de consumo y cinco veces superior al de los salarios. La desaceleración de los aumentos de los precios de las viviendas ha sido un hecho en 2005, pero los crecimientos registrados han sido todavía muy importantes, sobre todo si se tiene en cuenta que 2005 fue el octavo año de un período prolongado de subidas generales en los precios inmobiliarios. En dicho período 1997-2005 el aumento acumulado de los precios fue del 159,6% y las excepcionales condiciones de financiación han sido el auténtico motor de dichas elevaciones,

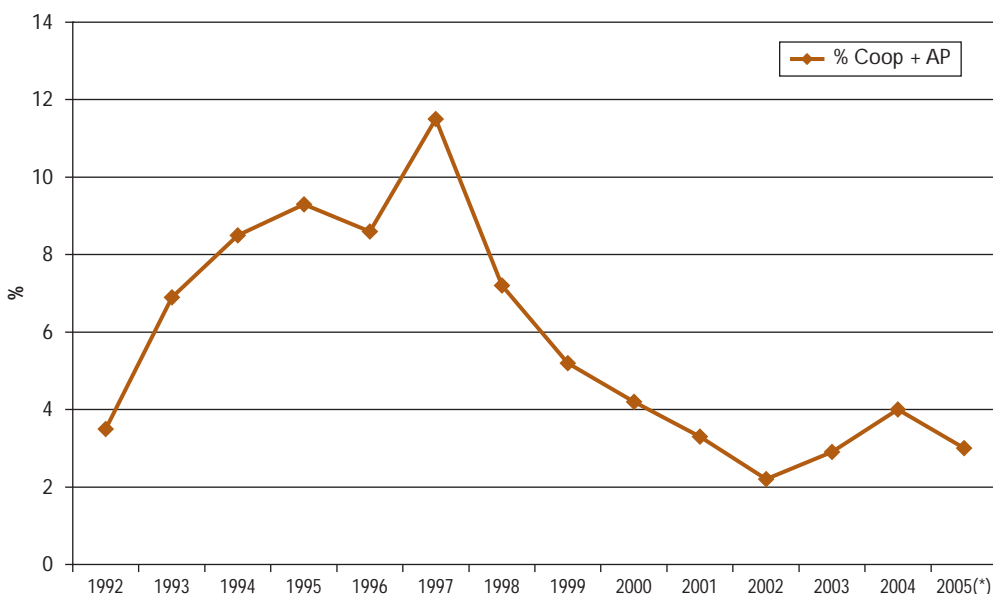


FIG. 18. Viviendas promovidas por cooperativas y empresas públicas. Proporción sobre el total, 1992-2005

Fuente: Ministerio de Fomento, Colegios de Aparejadores.

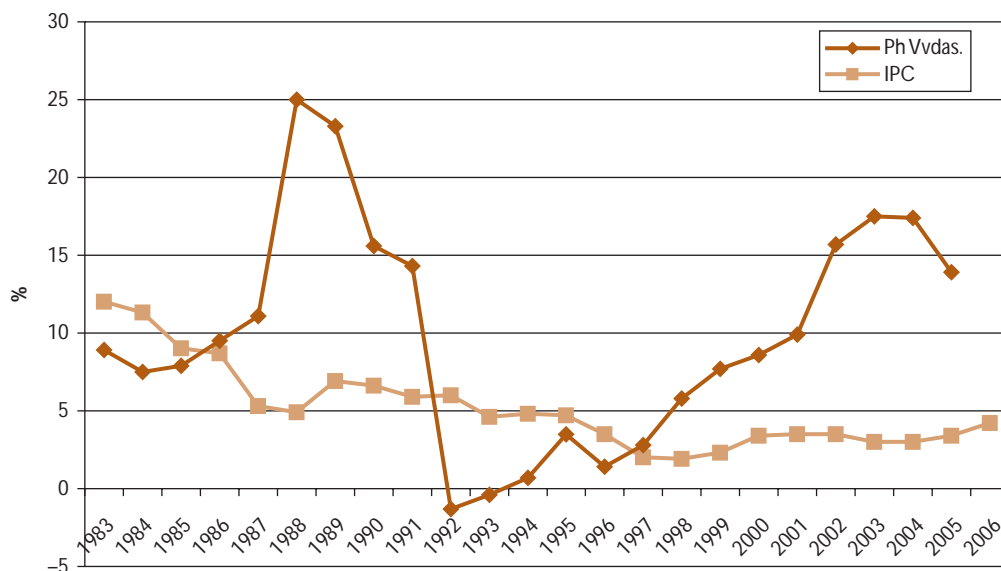


FIG. 19. Precios de las viviendas e índice de precios de consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2005

Fuente: Ministerio de Vivienda e INE.

FIG. 20. Precios de tasación de las viviendas libres(*) España. CC. Autónomas euros/m²

Comunidades Autónomas	Precios euros/m ²	Aumentos 2005/2004(**)	Aumentos 2005/1997(***)
Comunidad de Madrid	2.784,8	10,6	161,4
País Vasco	2.585,7	8,9	167,8
Cataluña	2.092,1	8,8	160,6
Baleares	2.003,6	10,5	209,8
ESPAÑA	1.824,3	12,8	159,6
Cantabria	1.729,8	6,6	129,2
Aragón	1.661,7	13,0	180,1
Canarias	1.599,1	9,7	133,9
Navarra	1.596,3	11,4	100,0
Andalucía	1.529,6	12,3	190,2
Asturias	1505,5	10,1	123,9
Comunidad Valenciana	1.490,2	16,5	185,3
La Rioja	1.457,5	13,3	138,0
Murcia	1.392,0	11,6	203,8
Castilla y León	1.321,0	7,5	102,4
Castilla-La Mancha	1.278,9	7,5	138,5
Galicia	1.282,2	15,1	103,8
Extremadura	898,8	12,1	121,0

(*) Nuevas y de segunda mano.

(**) Trimestre 3.º de 2005 sobre el mismo periodo de 2004.

(***) Trimestre 3.º de 2005 sobre el mismo periodo de 1997.

El ritmo medio anual de aumento en este periodo fue del 12,7%.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

unidas a unas expectativas alcistas profundamente arraigadas.

La Comunidad Valenciana experimentó en 2005 el mayor aumento de los precios de las comunidades autónomas (16,5%), mientras que el aumento menor fue el de Cantabria (6,6%) (FIG. 20). El amplio desarrollo de la figura del “agente urbanizador” en Valencia no parece haya contribuido a frenar el aumento de los precios de las viviendas en dicha autonomía, a pesar del intenso aumento del suelo urbanizable que ha tenido lugar en la misma. Los aumentos del suelo calificado como urbanizable no ejercen la misma influencia que los aumentos de oferta generan en la producción de bienes, puesto que se trata de un activo en el que los precios dependen sobre todo de las expectativas de precios de venta de las viviendas que sobre el mismo se pueden edificar.

Los precios de mercado más elevados en el 4.º trimestre de 2005 fueron los de Madrid-autonomía, que superaron a los de la media de España en un 53%, mientras que los más reducidos volvieron a corresponder a

Extremadura, un 50,7% por debajo de dicha media. Los precios más altos corresponden a las zonas urbanas más pobladas, como lo confirma el hecho de que los precios de venta de las viviendas de nueva construcción en la ciudad de Madrid ascendieron a 4.014 euros, un 44% por encima de los precios de venta medios de dicha autonomía.

Los precios de venta de las viviendas protegidas (VPO) crecieron en un 5,5% en 2005 (FIG. 21), equivaliendo el precio de venta medio de las mismas, 945 euros/m² en el cuarto trimestre de 2005, al 51,8% del precio de mercado en dicho período de tiempo. Los precios de venta de las VPO más próximos al mercado fueron los de Extremadura (85,7%), mientras que los más alejados fueron los de la Comunidad de Madrid (36,1%).

Entre otros indicadores de precios de venta de las viviendas, destacaron los obtenidos por los Registradores de la Propiedad a partir de los precios de venta declarados en las transmisiones de viviendas registradas, que en el tercer trimestre de 2005 habían aumentado en un 16,2% sobre el mismo

FIG. 21 Viviendas de protección oficial Precios de tasación. 4.º trimestre de 2005

Comunidades Autónomas	Euros/m ²	Aumento (%) 2005/2004(*)	Relación VPO/VV. Libres (%) (**)
Andalucía	874,9	5,0	57,2
Aragón	895,5	8,7	53,9
Asturias	960,9	6,5	63,8
Baleares	1.011,9	8,0	50,0
Canarias	899,4	10,0	55,2
Cantabria	1.037,4	-4,8	60,0
Castilla-La Mancha	857,2	1,8	67,0
Castilla y León	929,2	10,4	70,3
Cataluña	1.127,9	3,3	53,9
Comunidad Valenciana	925,1	9,4	62,1
Extremadura	770,2	0,5	85,7
Galicia	884,9	8,0	69,0
Comunidad de Madrid	1.006,2	8,8	36,1
Murcia	909,9	4,4	65,4
Navarra	1.074,4	6,8	67,3
País Vasco	1.161,7	11,3	44,9
La Rioja	941,0	8,0	64,6
Ceuta-Melilla	868,4	0,3	65,3
España	945,0	5,5	51,8

Fuente: Ministerio de Vivienda.

período de 2004. El componente “alquileres” del índice de precios de consumo aumentó en un 4,1% en 2005, crecimiento idéntico al de 2004. El que los contratos de alquiler se actualicen cada año del período máximo de vigencia del contrato (cinco años) en un porcentaje idéntico al del IPC del año anterior explica el que dichos alquileres crezcan en unas proporciones próximas al del índice de precios de consumo en el año precedente.

El aumento de los costes de construcción (salarios y materiales) fue del 5,2% en 2005 (septiembre/septiembre), muy inferior al de los precios de venta de las viviendas, destacando en dicho indicador el aumento significativamente mayor de los precios de los consumos intermedios (7,3%) de la construcción respecto de los costes salariales (1,5%) en septiembre de 2005 sobre el mismo mes de 2004.

5. LA FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA EN 2005

En 2005 los tipos de interés de los créditos para compra de vivienda descendieron

durante los tres primeros trimestres, de forma paralela a la evolución del euribor a doce meses. Sin embargo, este último indicador pasó a registrar aumentos significativos en el cuarto trimestre, puesto que los mercados mayoristas de dinero descontaron los anuncios del gobernador del BCE acerca de posibles elevaciones del tipo de interés oficial de dicha institución, que es la autoridad monetaria de la eurozona. En diciembre de 2005 el tipo de interés citado se modificó al alza en un cuarto de punto, situándose en el 2,25%, elevación que fue la primera desde 2000.

De este modo, el tipo de interés medio de los créditos-vivienda fue inferior en 2005 (3,29%) al de 2004 (3,36%), pero dicho tipo de interés superó en diciembre de 2006 (3,404%) al del mismo mes de 2004 (3,359%). El descenso medio de los tipos de interés en 2005 facilitó tuviesen lugar nuevos aumentos de la demanda de vivienda, puesto que, a precio constante, el descenso medio citado implicó un retroceso de la cuota del préstamo en un 0,8%, en el caso de un plazo de amortización de 25 años (FIG. 22).

La constante elevación del euribor a doce

FIG. 22. Créditos hipotecarios a la vivienda libre. Cuota a pagar (*) por cada 1.000 euros de préstamo, a 20 años de plazo

	TAE (%)	Tipo nominal (%)	Cifras absolutas (e/mes)		Variaciones anuales de la cuota (%)	
			20 años	25 años	(20 años)	(25 años)
1990	16,72	15,56	13,58		10,2	
1991	16,04	14,97	13,14		-3,2	
1992	15,02	14,07	12,49		-4,9	
1993	14,00	13,17	11,84		-5,2	
1994	10,42	9,95	9,62		-18,7	
1995	11,04	10,52	10,00		4,0	
1996	9,45	9,06	9,04		-9,6	
1997	6,91	6,70	7,57	6,88	-16,3	
1998	5,65	5,51	6,88	6,15	-9,1	-10,6
1999	4,72	4,62	6,39	5,63	-7,1	-8,5
2000	5,76	5,62	6,95	6,21	8,8	10,3
2001	5,76	5,61	6,94	6,21	-0,1	0,0
2002	4,80	4,69	6,43	5,67	-7,3	-8,7
2003	3,71	3,64	5,87	5,08	-8,7	-10,4
2004	3,36	3,30	5,70	4,90	-2,9	-3,5
2005	3,28	3,23	5,66	4,86	-0,7	-0,8

Fuente: Banco de España.

meses, que es el tipo de interés de referencia más empleado en los préstamos para compra de vivienda a interés variable, que fue de 0,6 puntos porcentuales entre septiembre de 2005 y enero de 2006, provocó aumentos posteriores en los tipos de los préstamos, sobre todo en diciembre de 2005. Son, pues, previsible elevaciones de los tipos de las nuevas operaciones de crédito en 2006, que pueden superar el 3,80% en la segunda parte del año. El BCE ha vuelto a anunciar nuevas elevaciones del tipo oficial de interés (2,25% desde diciembre de 2005), lo que puede dar lugar a nuevos aumentos en los tipos del interbancario y en los de las nuevas operaciones de crédito.

Unas elevaciones de tipos del orden de las citadas como previsible pueden originar aumentos del 5,5% al 6% en las cuotas a pagar (devolución de principal e intereses) en los préstamos vivos y en las nuevas operaciones. Esta circunstancia pesará asimismo sobre los hogares con vivienda ya adquirida, lo que puede incidir sobre el ritmo de aumento del consumo o sobre la tasa de ahorro familiar.

De confirmarse la evolución alcista de los tipos de interés en 2006, ello puede ocasionar una diferenciación más acusada que en los últimos años entre los tipos de interés de

mercado (3,40% en diciembre de 2005) y los de la financiación convenida para la compra de viviendas protegidas (2,95% para los nuevos créditos a conceder en 2006) (FIG. 23). El alargamiento de los plazos de los préstamos, que en 2005 han crecido hasta situarse por encima de los 25 años de media (las ofertas de 40 años de plazo son muy corrientes), es una reacción de las condiciones de financiación ante la realidad de unas viviendas crecientemente encarecidas y de unos ingresos familiares cuyos aumentos siguen estando por debajo de las alzas de los precios de venta de las viviendas.

Junto a unos tipos de interés todavía reducidos y a unos plazos crecientes de los préstamos para la compra de vivienda, el aumento de la financiación a la vivienda volvió a ser espectacular en 2005. El conjunto del crédito inmobiliario (promoción, compra y construcción de viviendas) creció en un 28,1% entre septiembre de 2005 y el mismo mes de 2004. El crecimiento mayor por componentes volvió a corresponder a los créditos a servicios inmobiliarios (promotor, básicamente), que aumentaron en un 42,1% en el período citado, destacando asimismo la aceleración registrada en 2005 en los créditos para construcción de viviendas (29,4%) (FIGS. 24 y 25).

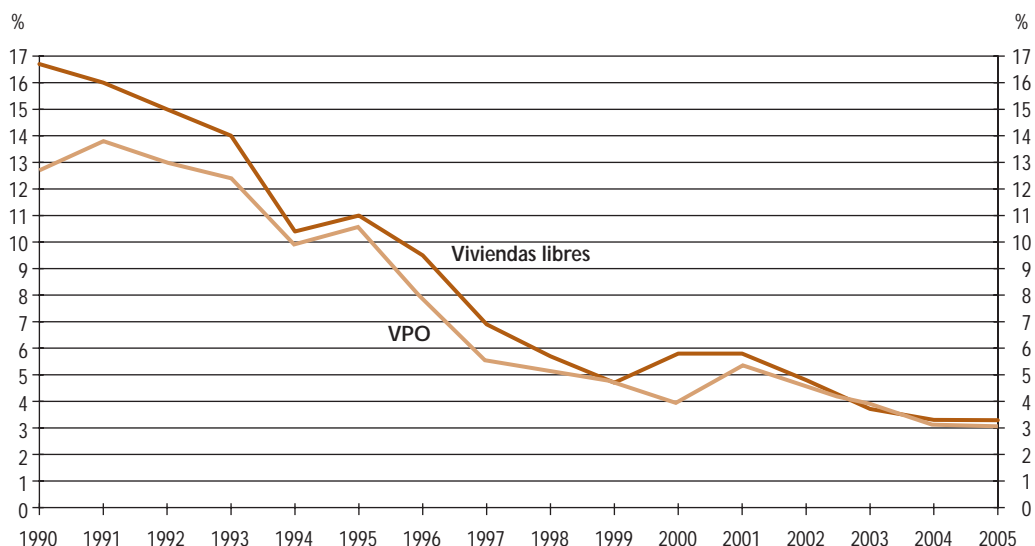


FIG. 23. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Viviendas libres y VPO

Nota: El dato relativo a los créditos para viviendas libres se refiere a la media de cada año. TAE en todos los casos.

Fuente: Banco de España y BOE.

Fig. 24. Crédito al Subsector Inmobiliario Saldos, a 31.XII (millones de euros)

	2003	2004	2005.III
1. Hogares. Adquisición y rehabilitación de viviendas (incluye los titulizados)	308.195	381.050	447.953
2. Construcción edificios	46.299	56.904	71.932
3. Instalación y acabado de edificios	7.532	9.136	10.257
4. Servicios. Actividades inmobiliarias	79.792	114.410	148.247
5. Créditos M. inmobiliario (1 a 4)	441.818	561.500	678.389
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	802.213	945.697	1.125.369
7. Fondos de titulización. Total (*)	51.888	71.476	43.411
8. Crédito a OSR, incluidos los titulizados	854.101	1.017.173	1.168.780
9. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (5/8*100) (incluidos los créditos titulizados)	51,7	55,2	58,0
10. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	23,5	27,1	28,5
11. Crédito inmobiliario/PIB	56,6	67,1	79,8

(*) Incluye los relativos a créditos a hogares y a empresas no financieras.

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.

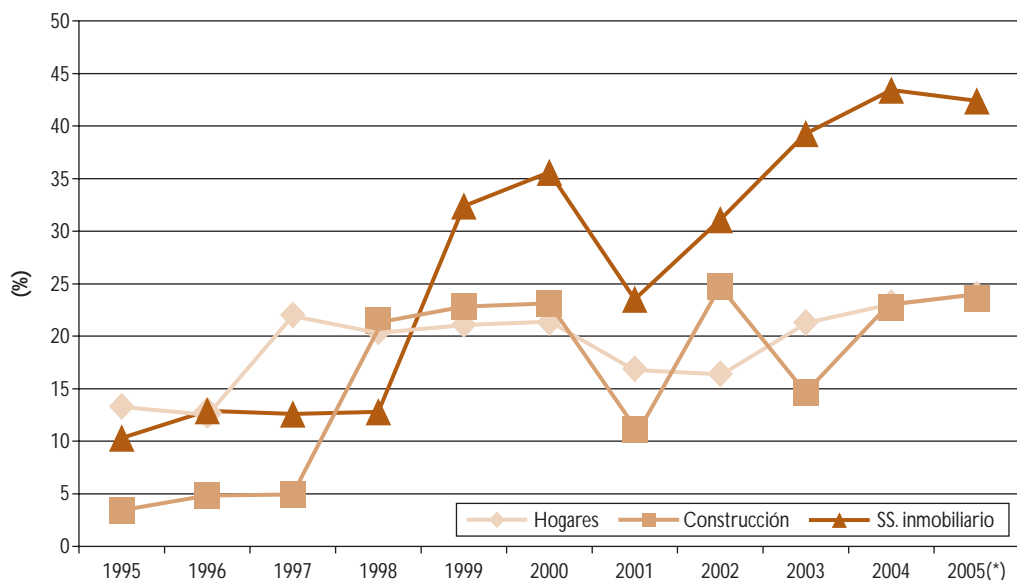


FIG. 25. Crédito inmobiliario. Hogares, construcción y servicios inmobiliarios. Tasas anuales de crecimiento (diciembre/diciembre)

(*) Tercer trimestre.

Fuente: Banco de España.

El crédito inmobiliario creció en 2005 por encima del conjunto del crédito a otros sectores residentes (aproximación al crédito a hogares y a empresas no financieras), con lo que su participación en dicho total ascendió

al 58% en septiembre de 2005, casi un punto y medio más que en diciembre de 2004. La relación crédito inmobiliario/PIB se aproximó al 80% en 2005, proporción sensiblemente superior al 28,4% de 1997, año este

Fig. 26. Créditos a hogares para compra de vivienda. Tipos de interés (*) y volúmenes

	2003	2004	2005
1. Nuevas operaciones. Tipos de interés			
1.1. TAE sin comisiones	3,61	3,24	3,22
1.2. TAE créditos formalizados	3,75	3,41	3,37
1.3. Millones euros	103.196	122.552	154.015
1.4. Con actualización anual (% del total)	79%	88,7%	95,3%
1.5. Variación anual		18,8%	25,7%
2. Saldo vivo (**). Tipos de interés			
2.1. TAE sin comisiones. Saldo créditos vivos	31.XII.2003	31.XII.2004	31.X.2005
2.2. Millones de euros	3,88	3,47	3,33
2.3. Variación interanual del saldo vivo. Total	277.170	335.127	447.302
		21,0%	33,5%
Bancos		21,4%	33,9%
Cajas de ahorros		19,2%	33,4%

(*) Tipos medios ponderados, en porcentaje.

(**) Valores a fin de mes.

Fuente: Banco de España.

inmediatamente anterior al inicio del auge inmobiliario más reciente de la historia económica de España.

El conjunto de los nuevos créditos a comprador de vivienda concedidos en 2005 ascendió en 2005 a 154.015 millones de euros (unos 25,6 billones de antiguas pesetas), el 17% del PIB (FIG. 26). Dicho volumen supuso un aumento del 25,7% sobre 2004, año en el que dicho volumen supuso el 14,6% del PIB. El 95,8% de las nuevas operaciones de crédito a comprador de vivienda en 2005 se formalizaron a tipo de interés variable con actualización anual, más de 6,5 puntos porcentuales por encima de la proporción de 2004. Dicha cifra implica riesgo para el comprador en el caso de que tuviesen lugar elevaciones destacadas en los tipos de interés en los mercados de capitales.

Estos últimos inciden de forma relevante sobre la cuantía y coste de la financiación hipotecaria en España, puesto que la incapacidad de los depósitos de las entidades de crédito para cubrir las demandas de financiación ha llevado a dichas entidades a colocar cantidades crecientes de emisiones en dichos mercados de capitales, lo que ha acentuado la reacción entre los mismos y el crédito hipotecario para compra de vivienda en España.

6. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

En 2005 los precios medios de mercado de las viviendas crecieron en un 13,9% sobre

2004, mientras que los aumentos salariales fueron inferiores al 3%¹. Dicha evolución supuso un nuevo aumento de la relación precio de la vivienda/salario medio anual en España, que se situó en 8,45 como media anual. Al tipo de interés medio de mercado de 2005 (3,23% nominal) y con un plazo de 25 años para los prestamos-vivienda que cubren el 80% de los precios de la vivienda, el esfuerzo medio de acceso se situó en el 39,4% de la teórica renta familiar en 2005, 3,5 puntos porcentuales por encima del esfuerzo correspondiente a 2004 (FIG. 27).

La estimación del esfuerzo de acceso a la vivienda aquí realizada vale sobre todo para los hogares que acceden a la vivienda por primera vez, puesto que si el análisis se extendiese a la media del conjunto de los hogares habría que utilizar la renta disponible de los hogares estimada a partir de la Contabilidad Nacional, concepto que se refiere a un colectivo a todas luces más amplio y del que no se dispone de estimaciones trimestrales.

La estimación aquí recogida es relevante sobre todo para el segmento de hogares que busca vivienda por primera vez. Dicho esfuerzo de acceso, con ser importante, no ha alcanzado en el auge 1997-2005 los niveles de 1990-1991, fechas en las que se alcanzaron los niveles máximos de construcción y de subidas de precios del episodio similar precedente, y

¹ En el momento de redactar este texto no se dispone de información sobre los costes salariales posterior al tercer trimestre de 2005.

FIG. 27. Accesibilidad a la vivienda. España, primer acceso, 1990-2005

	Precio medio vivienda (75 m ²) euros(*)	Renta familiar anual (monosalarial) (euros) (**)	Tipo interés Préstamo (%) (**)	Precio/Renta familiar	Esfuerzo bruto(***) 20 años %	25 años
	(1)	(2)	(3)	(4) = (1)/(2)	(5)	
1990	52.515	10.217	15,56	5,14	67,0	
1991	60.039	10.989	14,97	5,46	68,9	
1992	59.229	11.817	14,08	5,01	60,1	
1993	58.995	12.569	13,17	4,69	53,4	
1994	59.400	13.166	9,95	4,51	41,7	
1995	61.470	13.761	10,52	4,47	42,9	
1996	62.307	14.376	9,06	4,33	37,6	
1997	64.053	14.871	6,70	4,30	31,3	28,4
1998	67.770	15.211	5,51	4,46	29,4	26,3
1999	72.963	15.559	4,62	4,69	28,8	25,3
2000	79.218	15.917	5,62	4,98	33,2	29,7
2001	87.021	16.469	5,61	5,28	35,2	31,5
2002	100.719	17.104	4,69	5,89	36,3	32,1
2003	118.467	17.760	3,64	6,67	37,6	32,5
2004	139.140	18.252	3,30	7,62	41,7	35,9
2005(P)	158.480	18.754	3,23	8,45	45,92	39,4

(*) Vivienda de 90 metros cuadrados construidos. El precio corresponde a la media de España de la estadística de precios de vivienda publicada por el Ministerio de Vivienda.

(**) INE. Índice de costes laborales. Como salario anual se emplea la serie de coste salarial.

(***) El préstamo cubre el 80% del precio de venta. El esfuerzo se refiere al porcentaje de la renta familiar monosalarial.

(P) Previsiones: salarios, crecen en un 3%, precios de las viviendas aumentan en un 14,3%, los tipos de interés se han previsto con datos.

Fuente: Estimaciones propias, INE, Ministerio de Vivienda y BdE.

en las que los tipos de interés superaron a los de 2005 en más de 12 puntos porcentuales.

En el tercer trimestre de 2005 la mayor relación préstamo/valor por autonomías correspondió a la Comunidad de Madrid (11,4), en la que el esfuerzo de acceso se aproximó al 53% de la renta familiar, seguida por Baleares y el País Vasco. La autonomía con la citada relación más reducida fue Extremadura (5,3), en la que el esfuerzo de acceso fue del 24,7% en 2005 (FIG. 28).

De lo anterior se deriva que el acceso a la vivienda por parte de los jóvenes sigue siendo complicado en España, situación cuyo alcance

se acentúa por la escasez de viviendas de alquiler, puesto que en 2003 sólo el 10,64% de los hogares residía en España en viviendas de alquiler (el máximo correspondía a Baleares, con el 19,73% y el mínimo al País Vasco, con el 3,80%), la menor proporción entre los países de la OCDE. La situación justifica la trascendencia que presenta que el Plan 2005-2008 sea objeto de un cumplimiento elevado, lo que exige de una tensión permanente por parte de las autonomías, a las que corresponde el máximo protagonismo en los resultados definitivos del Plan en cuestión.

FIG. 28. Accesibilidad vivienda. Comunidades Autónomas, 2005, tercer trimestre

Comunidad Autónoma	Precio vivienda euros	Renta familiar anual (euros)	Tipo de interés (%) nominal	Relación Precio/Renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (%) renta familiar 25 años
Andalucía	133.722	16.134	3,15	7,5	38,4
Aragón	145.647	17.214	3,15	8,5	39,2
Asturias	133.677	17.910	3,15	7,5	34,5
Baleares	180.324	17.013	3,15	10,6	49,0
Canarias	141.093	15.305	3,15	9,2	42,7
Cantabria	148.140	17.222	3,15	8,6	39,8
Castilla-La Mancha	112.959	15.572	3,15	7,3	33,6
Castilla-León	116.784	16.644	3,15	7,0	32,5
Cataluña	183.339	18.602	3,15	9,9	45,6
Comunidad Valenciana	130.833	15.843	3,15	8,3	38,2
Extremadura	77.778	14.558	3,15	5,3	24,7
Galicia	111.492	15.644	3,15	7,1	33,0
Madrid	244.755	21.397	3,15	11,4	52,9
Murcia	121.041	15.279	3,15	7,9	36,7
Navarra	140.166	20.310	3,15	6,9	31,9
País Vasco	228.375	22.164	3,15	10,3	47,7
Rioja (La)	128.484	15.904	3,15	8,1	37,4
España	160.335	17.877	3,15	9,0	41,5

Nota: la renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial. El plazo del crédito es de 20 años.

Fuente: INE, Ministerio de Vivienda, Banco de España y elaboración propia.



Internacional



Brasil

Roberto SEGRE

Coordinador PROURB-UFRI. Rio de Janeiro

UNA MINIESCALA EN EL PLANEAMIENTO BRASILEÑO

La dinámica de la planificación urbana en el Brasil estuvo siempre asociada al desarrollo de las grandes ciudades. Sólo recientemente, con la creación del Ministerio de las Ciudades y la promulgación del Estatuto de las Ciudades (2001) se estableció la obligatoriedad del Plan Director para los municipios urbanos con más de veinte mil habitantes; comienza a prestarse atención a los miles de asentamientos de pequeña escala —entre los más de cinco mil municipios existentes— distribuidos por los estados que componen el sistema federal brasileño. Es de imaginar que si resulta difícil aplicar principios más o menos rigurosos de planeamiento en las ciudades tradicionales con una estructura consolidada, y a su vez intentar regular y corregir las extendidas periferias espontáneas; menos aún lo es en pequeños poblados distantes de los centros metropolitanos, que además no cuentan con los técnicos especializados para acometer un plan urbano, debido a que urbanistas y planificadores residen básicamente en las principales ciudades del país. Además, para lograr estas intervenciones, sería indispensable la existencia de una voluntad política y una sensibilidad hacia el trabajo técnico especializado por parte de la administración municipal, características poco comunes en Brasil. En general, las iniciativas positivas de planificación y diseño urbano materializadas a lo largo del siglo XX, surgieron de la conjunción de políticos iluminados quienes encargaron los proyectos a profesionales de prestigio, y a la presencia de arquitectos y urbanistas en los cargos públicos. La serie de casos excepcionales se inicia con el presidente Rodrigues Alves quien nombró al ingeniero Francisco Pereira Passos, alcalde de Río de Janeiro (1902-1906), responsable del radical proceso de modernización de la capital. Ejemplo seguido por el ingeniero Francisco Prestes Maia, alcalde de San Pablo (1938-1945) y en Río por el alcalde Antonio Prado Júnior, quien invitó a Donat Alfred-Agache (1926) a elaborar el primer plano director urbano; y posteriormente en los años sesenta por Carlos Lacerda, gobernador del Estado de Guanabara, impulsor de un nuevo proyecto elaborado por Constantino Doxiadis para la capital carioca.

A escala nacional el ejemplo paradigmático resultó Juscelino Kubitschek, quien desde su cargo de alcalde de Belo Horizonte hasta el de presidente del Brasil, se relacionó íntimamente con Oscar Niemeyer, autor de importantes obras en aquella ciudad y luego, con Lucio Costa, mentor de la nueva capital, Brasilia (1960). Más recientemente, cabe citar al conocido arquitecto Jaime Lerner —primero alcalde de Curitiba y posteriormente gobernador del Estado de Paraná, y presidente de la UIA (2005)—; al arquitecto João Sampaio —secretario de Urbanismo del alcalde de Niteroi, Jorge Roberto Silveira; quien luego asumió este cargo en el municipio—; al urbanista Jorge Wilhelm, secretario de Urbanismo de la alcaldesa Marta Suplicy, y Nabil Bonduki, secretario de Vivienda de la Alcaldesa Luiza Erundina, ambos en San Pablo; a la urbanista Erminia Maricato, subsecretaria del Ministerio de las Ciudades; al arquitecto Paulo Chávez Fernández, secretario del Patrimonio en la ciudad de Belén, Estado de Pará; y abriendo el presente siglo, a Lindberg Farias, alcalde del municipio de Nova Iguaçu en Río de Janeiro, quien acaba de invitar (2005) a un equipo de 15 conocidos equipos de profesionales cariocas para un ambicioso proyecto de planeamiento urbano.

No cabe aquí enumerar las iniciativas positivas llevadas a cabo por estos profesionales en las dos últimas décadas del siglo pasado —en la mayoría de los casos, materializadas en las grandes ciudades brasileñas—, que comprenden propuestas de planeamiento general; la creación de infraestructuras técnicas y viarias; las soluciones formuladas para resolver el agudo problema de la vivienda; la mejoría de las condiciones de vida en las duras periferias y el rescate de las áreas urbanas decadentes u obsoletas para su reutilización con nuevas funciones sociales. Sin embargo, han tomado fuerza, ante la crisis de la planificación globalizadora, las intervenciones parciales y sectoriales con alcances limitados a un territorio específico. Es lo que se aspira concretar en Nova Iguaçu, un municipio “duro” de la zona norte del área metropolitana de Río de Janeiro —con 900.000 habitantes, en su mayoría proletaria y de clase media baja—, cuya población total supera los 11 millones. El espacio periférico del municipio está configurado por una alternancia de áreas rurales y urbanas, conformando una estructura

polinuclear sin fuertes articulaciones entre sí, con una arquitectura definida por la autoconstrucción de los usuarios y sistemas viales e infraestructurales caóticos y de fuerte presencia física, al situarse dentro del principal eje de conexión de Río de Janeiro con el resto del país. El proyecto, apoyado por el Banco Interamericano de Desarrollo, consiste en recuperar la identidad cultural y funcional del municipio perdida por la arbitrariedad de los asentamientos espontáneos, el desorden urbano y la fealdad arquitectónica. Al fortalecer los equipamientos sociales de los barrios dispersos y con cierta autonomía estructural dentro del territorio, se desea materializar la original iniciativa del “barrio escuela” —equipado con los servicios básicos de educación y salud pública, complementados con cinematógrafo, biblioteca, centro cultural y de informática, piscina, campo deportivo—, trasladando a escala urbana los enunciados pedagógicos de Paulo Freyre, tendiente a lograr la cohesión social de la comunidad. A su vez, quedarían establecidos corredores culturales urbano-rurales, que recuperarían monumentos, elementos funcionales obsoletos —por ejemplo, las viejas estaciones de ferrocarril desactivadas, convertidas en núcleos de información histórica—, y las cualidades paisajísticas del territorio rural, poco valorizadas hasta el presente. Los arquitectos contratados por la municipalidad, tienen a su cargo el proyecto de estos nuevos equipamientos culturales, cuya calidad de diseño rescataría la calidad ambiental desaparecida con el anonimato y el desorden existente.

Dentro del conjunto de iniciativas urbanas fragmentarias que se llevaron a cabo en Brasil desde la década de los años noventa, jugó un papel esencial la figura del arquitecto-urbanista carioca Luiz Paulo Conde (1934). Al ocupar el cargo de secretario de Urbanismo en el gobierno municipal de César Maia (1993-1996), tuvo la iniciativa de crear los programas de *Rio-Cidade* —dinamizador de los centros de barrios en diferentes áreas de Río de Janeiro—, y de *Favela-Bairro* —para integrar las *favelas* a la estructura de la ciudad formal, con el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo—; programa orientado por Sérgio Magalhães, desde la Secretaría de Vivienda, creada a tal efecto. Proyectos articulados dentro del Plano Estratégico de la ciudad, pero al mismo tiempo basados en intervenciones puntuales que se intensificaron al asumir el cargo de alcalde en la gestión 1997-2000. Gestión exitosa, al transformar y recuperar los espacios públicos de 17 barrios de la ciudad, y mejorar los servicios, las infraestructuras y el diseño de los ambientes de vida social de más de un centenar de *favelas* cariocas.

Al finalizar sus responsabilidades administrativas, Conde y su equipo de trabajo fundaron la ONG *Vivercidades* (2000), orientada

hacia la capacitación y desarrollo de políticas públicas urbanas y regionales, con el fin de colaborar con los pequeños municipios en la elaboración de sus planes directores, aprovechando la experiencia acumulada durante la década anterior. Entre los diversos proyectos llevados a cabo, sobresale el estudio ecológico y ambiental de la Lagoa de Iriry, en el municipio de Río das Ostras, en el Estado de Río de Janeiro (2002), cuya preservación incluía su utilización como parque cultural, equipado con un conjunto arquitectónico formado por un teatro, área de exposiciones y espacios públicos de recreación. También fue elaborado el plan estratégico de la ciudad de Marabá —de 200.000 habitantes—, en el Estado de Pará, a solicitud de la *Companhia Vale do Rio Doce*, la principal empresa de explotación minera del país. Sin embargo, en una acción conjunta entre esta empresa y la alcaldía de la ciudad Canaã dos Carajás —que significa “Tierra Prometida”—, en el Estado de Pará, se concretó un ambicioso plano director, que comprendía desde la previsión del desarrollo futuro de la ciudad, sus infraestructuras básicas y el diseño arquitectónico de algunos de los principales servicios sociales fundamentales.

Esta región del Estado de Pará es una de las mayores productoras de mineral de hierro, oro, bauxita y manganeso del país. En 2002, se inició la implantación del “Proyecto Sóssego” para la extracción de cobre en la Sierra de Sóssego, en el municipio de Canaã dos Carajás, llevada a cabo por una subsidiaria de la *Companhia Vale do Rio Doce*, la *Mineração Serra do Sóssego* (MSS), en una planta inaugurada en 2004. Para su funcionamiento fue prevista la generación de 3.000 empleos directos e indirectos, generadores del desarrollo económico de la región. Ante la necesidad de radicar en este territorio a los trabajadores manuales y administrativos de la empresa, la ONG de Conde fue llamada para asesorar la necesaria implantación urbanística. La primera sugestión fue de evitar a toda costa la creación de una *company town* aislada, y de insertar las nuevas viviendas de funcionarios y operarios y los indispensables servicios sociales en el contexto de la pequeña ciudad de 11.000 habitantes. Este núcleo, precario y de crecimiento desordenado, se había consolidado a partir del desarrollo agrícola y ganadero de la región. La presencia de la empresa minera, se convierte en el motor del desarrollo urbano, en el que se articulan las necesidades de la iniciativa privada con el gobierno municipal y la participación comunitaria, en un diálogo fortalecedor de los vínculos entre la población tradicional y los nuevos habitantes. En un ámbito de construcciones espontáneas, sin áreas verdes espacios públicos, con escasas infraestructuras y servicios sociales, calles de tierra y viviendas de madera, la elaboración de un Plan

Urbanístico, significó un cambio radical en la configuración física de la ciudad, en la consolidación de un equipamiento infraestructural básico, y en la presencia de proyectos paisajísticos y arquitectónicos realizados por profesionales cariocas de renombre: la diseñadora paisajista Lúcia Costa, perteneciente al *staff* de profesores del PROURB, de la Universidad Federal de Río de Janeiro, y el arquitecto italiano radicado en Brasil, Mauro Neves Nogueira, también profesor de la Facultad de Arquitectura de Río, y autor de los simples y contextualizados proyectos de las escuelas y hospitales modelos.

El equipo bajo la dirección de Conde realizó los estudios básicos para el desarrollo urbano de las próximas décadas, el sistema vial y de áreas verdes, la localización de las obras sociales prioritarias, el abastecimiento de agua, el sistema de recolección de basura y del área de relleno sanitario, la creación de normas de zonificación y una legislación urbana a ser aplicada por la alcaldía, para controlar la habitual especulación de la tierra surgida de las mejoras realizadas por el poder público. Proyectos basados en los estudios, tanto ecológicos como de la dinámica

socioeconómica de la población, para lograr la aplicación de los principios de sustentabilidad y de participación popular en la ejecución de las iniciativas constructivas. Desde el inicio de la elaboración del plan urbano (2002) hasta ahora (2006), la ciudad ha cambiado radicalmente de aspecto con la concreción de las principales arterias del trazado vial, la presencia de las áreas verdes, y la construcción de las escuelas y el hospital modelo, la casa de cultura y la configuración del nuevo barrio para los funcionarios de la empresa minera. De esta manera, se evidenció la posibilidad de una articulación creadora entre la empresa privada, el poder público, los partidos políticos, la participación ciudadana y los profesionales de prestigio, cuyo objetivo es concebir un ambiente urbano y arquitectónico de alta calidad funcional y estética —aún en condiciones de precariedad económica—, que establezca parámetros estructurales válidos del entorno construido, que no hipotequen el nivel de vida de las generaciones futuras.

Río de Janeiro, enero de 2006.

Italia

Federico OLIVA

Profesor de la Universidad Politécnica de Milán

DE NUEVO UN APLAZAMIENTO (EN LA SOMBRA)

La 25.^a Legislatura se ha cerrado sin la aprobación de una ley orgánica del Estado de reforma de toda la materia urbanística o del “gobierno del territorio”, según la dicción más actualizada. Respecto a la Legislatura anterior —caracterizada por una mayoría y un gobierno de centro—izquierda, donde la reforma no había pasado de la Comisión competente, sin ni siquiera llegar a la cámara, en esta última Legislatura, con una mayoría y un gobierno de centro-derecha, la reforma ha sido votada al menos por una de las dos cámaras del Parlamento, el Congreso de los Diputados (junio de 2005), demasiado tarde para que también el Senado pudiese aprobar la ley, aportando las enmiendas requeridas no sólo por la política, sino también por la cultura urbanística italiana que, precisamente por esto, ha considerado la no aprobación de la Ley como un resultado no del todo negativo.

Esta situación se mantiene desde 1962, año en que el Parlamento no consiguió aprobar la mejor

propuesta a la ley de 1942, porque faltaban las condiciones políticas en una Italia entonces dividida en dos bloques políticos contrapuestos pero con mayoría conservadora y donde el peso de la renta inmobiliaria estaba determinado por la economía y, por tanto, en las elecciones políticas de fondo del País. De aquel aplastante rechazo (la ley fue retirada por el Gobierno y el ministro competente públicamente reprobado) la cultura urbanística se recuperó tan sólo en el decenio siguiente, el de los años setenta, un periodo políticamente difícil caracterizado por matanzas y terrorismo, en el que sin embargo el consecuente clima de “unidad nacional” concedió la aprobación de una serie de reformas parciales que generaron la ilusión de poder alcanzar un resultado global a través de pequeños pasos y algún compromiso político. Una ilusión rápidamente desaparecida en 1980, tras los reveses de la primera sentencia del Tribunal Constitucional, que ponía de manifiesto las contradicciones de un régimen jurídico del suelo que, a través de los planes y la legislación sobre expropiación entonces vigente, no garantizaba a los propietarios del suelo la

necesaria paridad de trato, un requisito constitucionalmente indispensable. Desde entonces la situación se ha arrastrado con varios intentos de reforma jamás aprobados hasta 1995 cuando el *Istituto Nazionale di Urbanistica* (INU) propuso una hipótesis de reforma completamente nueva respecto al pasado basada, por un lado, en un plan general, el *Piano Strutturale*, no prescriptivo y no conformador de los derechos edificatorios, condiciones que estaban garantizadas, en cambio, por la componente quinquenal operativa del plan, el *Piano Operativo* precisamente y, por otro, por la sustitución del mecanismo ejecutivo expropiatorio hasta entonces previsto, al menos en teoría, por la antigua ley urbanística, con un mecanismo equidistributivo (*perequativo*) y compensatorio (*compensativo*) más adecuado.

Sin embargo, como ya se ha recordado, en 2001 la Legislatura con mayoría de centro-izquierda se cerró sin la aprobación de la reforma INU, transformada entretanto en proyecto de ley, por un sustancial desacuerdo, si bien nunca explicitado claramente, entre las mismas fuerzas de la mayoría: por un lado, la componente reformista ampliamente mayoritaria que apoyaba la reforma, por otra parte, los componentes más radicales de la izquierda y del mundo medio ambiental, hostiles a la reclusión de la antigua ley a pesar de su aclamada ineficacia, pero de hecho apreciada por el enfoque expropiatorio y vinculante y, sobre todo, por la concepción autoritativa y dirigista que estaba en la base de los actos urbanísticos por ella regulados. Precisamente, todavía en ese año, al término de la Legislatura, se aprobó una reforma constitucional de inspiración federal, que ha reforzado el poder de las Regiones ampliando el cuadro de las materias de competencia legislativa, exclusiva de las mismas y que ha definido mejor aquellas de competencia concurrente con el Estado; una reforma que ha sido confirmada y reforzada posteriormente en la última Legislatura con mayoría de centro-derecha. En la base de tal reforma constitucional, el “gobierno del territorio” es materia legislativa concurrente del Estado y de las Regiones: al primero le corresponde la definición de únicamente los principios generales mientras que a las segundas se les atribuye la plena responsabilidad legislativa en materia, también para proporcionar leyes y medidas preventivas totalmente congruentes con las situaciones y las especificidades locales. En suma, la nueva legislación urbanística italiana será definida por una Ley nacional que de cualquier modo represente el encuadramiento de las leyes de las diecinueve Regiones y de las dos Provincias autónomas en las que actualmente está articulada la república italiana.

Por otra parte, esta situación está ya

ampliamente puesta en práctica, dado que distintas Regiones ya han aprobado la propia reforma urbanística, sin esperar la ley nacional, inspirándose preferentemente en las indicaciones formuladas hace diez años por el INU. Proponiendo en diferentes casos soluciones absolutamente innovadoras, mientras que en otros es aún rastreable el peso de la tradición, si bien abundantemente contaminado por las nuevas formas de plan y por la modalidad ejecutiva equidistributiva (*attuativa perequativa*). Definiendo de todos modos un cuadro global de gran interés que atestigua cómo la reforma urbanística está ya plenamente en uso en Italia y cómo su elaboración representa ya un hecho disciplinal y culturalmente consolidado.

Lo que divide a la cultura urbanística italiana no concierne pues ni a la sustancia de la reforma, ni mucho menos a las propias leyes regionales, aunque en algunas de éstas el debate local esté especialmente crispado, pero la ley nacional sobre los principios generales del “gobierno del territorio”, cuyo texto ha sido aprobado por el Congreso de los Diputados ha desilusionado un poco a todos, tanto a los urbanistas reformistas que se identifican con la política del INU, como a los que se identifican con las posiciones más radicales, que enlazan con la tradición, o que son contestatarios contra la centralidad del plan prefiriendo otras formas de intervención sobre el territorio.

Para comprender los elementos principales del debate en curso es necesario volver a recorrer brevemente el proceso parlamentario de la ley (ver *CyTET*, n.º 106: 927-940). Al principio de la Legislatura se habían presentado diversos proyectos de ley procedentes de la Legislatura anterior, entre los cuales el ya discutido en Comisión. Todos, sin embargo, de acuerdo con la antigua ordenación constitucional superada por la antes recordada reforma de 2001. Frente a esta situación, por iniciativa de dos diputados, uno de centro-derecha (el ex-concejal de urbanismo de Milán) y el otro de centro-izquierda (un jurista cercano a las posiciones reformistas del INU) se presentan dos propuestas de ley, muy parecidas entre sí, adecuadas a la nueva ordenación constitucional. Dos leyes sobre los principios generales del “gobierno del territorio” atentas pues, a no invadir el campo de las nuevas competencias regionales con un falseamiento regulador, ambas muy breves y sintéticas, como corresponde a leyes de esta naturaleza. Tras una primera confrontación en Comisión, al diputado de la mayoría se le asigna el papel de ponente de la disposición, es decir de responsable para su definición y para el recorrido parlamentario previsto. El ponente una vez examinadas las diferentes propuestas presentadas (al mismo tiempo casi todos los grupos parlamentarios

principales tenían depositada su propia propuesta) las unifica en un único texto y sobre éste se desarrollará el debate. En primer lugar a través de audiencias preliminares con instituciones y asociaciones implicadas en la materia, después con una confrontación en un comité reducido de la Comisión que ha aportado diversas modificaciones al texto presentado; a continuación con un posterior debate en la propia Comisión, también éste dirigido a mejorar el texto a través de varias enmiendas; y por último el Congreso de los Diputados vota la disposición por mayoría, tras un breve debate dado que todas las posibles modificaciones habían sido ya aportadas en el trámite anterior.

En esta larga, aunque no demasiado apasionada discusión parlamentaria, el INU ha desarrollado un papel determinante, aceptando el debate sobre la propuesta y realizando un trabajo continuo de presión política y de línea disciplinar, con el explícito objetivo de mejorar el texto en discusión, tratando de llevarlo lo más cercano a la propuesta de reforma original, ya incorporada por la legislación regional más reciente, como se ha recordado antes. Un papel y una posición difíciles, como siempre cuando se acepta un debate constructivo con posiciones diferentes. Mucho más fácil ha resultado en cambio la posición más radical, de rechazo total, pero también ésta es una constante de la vida política no sólo italiana. El resultado del trabajo del INU ha sido el de una mejora importante de la ley, cuya versión final, aún inadecuada, parece incomparable con la inicial. Pero este compromiso ha permitido así mismo implicar, de manera instrumental, al mismo *Istituto* como corresponsable de la Ley, a pesar de su posición crítica bastante matizada, evidenciada en un seminario público y en distintos documentos oficiales, hasta el punto que los componentes más radicales no han dudado en definir el INU como asociación "al servicio" del gobierno de centro-derecha. Quien está escaso de argumentos recurre a menudo al insulto y éste claramente, no es una novedad, ni siquiera fuera de Italia.

Pero ¿cuáles son los contenidos y los pasajes de la ley que han dividido realmente a la cultura urbanística italiana? El sustancial elemento de desidia se refiere precisamente a la ley en sí misma, es decir, a su necesidad o innecesariedad. Leyendo las diferentes aportaciones publicadas en un volumen *ex profeso* (*La controriforma urbanistica*) se puede notar de hecho que, más allá de las críticas puntuales, algunas completamente compartidas incluso por quien ha querido confrontarse con la Ley, no destaca una verdadera propuesta alternativa, sino sólo una defensa a ultranza de la vieja ley y del viejo modelo regulador que, según los autores, con algunos ajustes y algunos retoques podría muy bien seguir

funcionando. No importa que en diferentes ocasiones la expropiación por utilidad pública haya sido, por explícita y confirmada voluntad del Tribunal Constitucional, equiparada al valor del mercado inmobiliario y que, por tanto, se haya convertido en un instrumento completamente marginal, muy poco utilizado por los Ayuntamientos con cada vez menos recursos financieros; no importa que el contenido de los planes ya haya pasado de las áreas agrícolas periurbanas urbanizables a las áreas urbanas ya edificadas para reutilizar o para recalificar, imposibles de transformar sin un entendimiento con los propietarios; no importa que el viejo *Piano Regolatore Generale* (PRG), rígido y totalmente prescriptivo y vinculante, haya demostrado precisamente al encarar la transformación urbana, límites insuperables y haya sobrevivido sólo gracias a un continuo proceso de variantes *ad hoc*; no importa que las transformaciones urbanas más importantes de los últimos quince años hayan sido gestionadas por mecanismos que invalidan el PRG, con un falseamiento de la negociación que los hacía eficaces, pero que a menudo los desligaba de un proyecto comprensivo para la ciudad; no importa que las vinculaciones urbanísticas decaigan por ley a los cinco años de la aprobación del plan, dejando las áreas en manos privadas, sin un poder real de decisión de los organismos democráticamente elegidos. Lo que cuenta es ratificar la concepción reguladora y propagandística del urbanismo tradicional, la de las vinculaciones y de las rígidas prescripciones; reconfirmar procedimientos e instrumentos válidos hace cincuenta años, cuando los problemas de la ciudad y del territorio eran completamente diferentes, fingiendo que las nuevas condiciones jurídicas y económicas no existan y que el éxito de un plan no esté directamente ligado a una dimensión concreta de factibilidad. En suma, una posición muy crítica cargada por una buena dosis de ideología, directamente proporcional al desinterés por una efectiva operatividad del plan y más atenta a los problemas de la conservación, que a los del proyecto.

Sin duda, en la ley aprobada por el Congreso de los Diputados, algunos pasajes eran inaceptables y de hecho han sido corregidos hasta donde ha sido posible. Como el que asignaba a los agentes privados un papel explícito en la "formación" de los mecanismos urbanísticos y no sólo en la ejecución de las opciones que, aun negociadas de manera explícita y transparente, son de todos modos una prerrogativa irrenunciable de la administración pública. O como la prevista prescripción después de cinco años de los espacios con contenidos de inedicabilidad, a la vez que las vinculaciones predeterminadas para la expropiación; poniendo así en discusión una de las pocas certidumbres constitucionales en la materia,

es decir, la no indemnización y el carácter atemporal de las vinculaciones de tutela, indispensables para las políticas de sostenibilidad ambiental. O como la decisión bastante discutible de eliminar cualquier referencia a los estándares urbanísticos (las dotaciones mínimas de superficies públicas para garantizar en todos los planes), dejando a las cada una de las leyes regionales toda responsabilidad de definición al respecto, abriendo así el camino a soluciones como la ya vigente en Lombardía, donde las dotaciones de superficies públicas (parques, escuelas, equipamientos públicos) pueden ser sustituidos por “estándares cualitativos” como la realización de una obra pública (una infraestructura) o la gestión de un servicio público por un cierto número de años.

Pero la alternativa más problemática de la ley se refiere a la cuestión fundamental del urbanismo italiano, cuya falta de solución constitucionalmente adecuada ha determinado, como ya se ha recordado, la crisis irreversible de la vieja ley urbanística y del modelo de ejecución por ella previsto. Se trata de la cuestión de las vinculaciones y de los derechos, de la validez temporal de ambos y de la indemnización de los segundos, y más en general de su equiparación. Un nudo que la nueva ley debía afrontar y resolver de forma definitiva y que no podía ser resuelto por las leyes regionales, porque se refería a cuestiones de derecho público, patrimonial y fiscal de competencia del Estado. Si en la ley la forma estructural y operativa del plan está definida de manera bastante sintética pero correcta, de tal modo que consiente a las Regiones aprobar leyes regionales, si incluso la equidistribución urbanística está definida de modo suficiente para superar definitivamente el viejo modelo de actuación, como muchas Regiones han hecho ya, lo que falta todavía es precisamente una única especificación sobre la componente operativa del plan, es decir, la validez quinquenal de todas las previsiones en él contenidas, no sólo de las públicas (las vinculaciones urbanísticas) [*vincoli urbanistici*], sino también las privadas (los derechos asignados) [*diritti assegnati*], con la consecuencia que ambas, vinculaciones públicas y espacios privados caducarán si en cinco años de vigencia del instrumento operativo no se han hecho los trámites de adquisición de las áreas destinadas a satisfacer las exigencias de la colectividad y no se han estipulado los términos de

los convenios sobre las intervenciones para la transformación urbanística. Sobre esta cuestión fundamental los opositores más radicales de la Ley no han presentado ninguna crítica, precisamente porque no comparten el nuevo modelo programático del plan estructural, su actuación flexible a través de la componente operativa, la nueva modalidad de ejecución equidistributiva que garantiza la adquisición gratuita de las áreas necesarias para la colectividad, renunciando a la expropiación impracticable y costosa, al menos para el urbanismo.

He aquí el porqué era importante que la ley continuase su recorrido en el Parlamento hasta su aprobación definitiva, corrigiendo todos sus defectos, sus carencias y opciones equivocadas que el INU ha puesto de manifiesto en su fatigoso trabajo reformista y que ya había recommenzado presentando propuestas adecuadas para el debate en el Senado. Al final, se habría llegado a la aprobación de una ley sin dudas imperfecta, pero bastante mejor que la aprobada por el Congreso que, a su vez, era bastante mejor que la que había iniciado el recorrido parlamentario. En cambio, de nuevo un aplazamiento, con poca seguridad para el futuro.

De hecho, con el cierre de la Legislatura, todas las leyes que se están debatiendo caducan y deberán ser nuevamente presentadas para la aprobación, o sustituidas por nuevas propuestas de ley completamente diferentes. Si en las próximas elecciones políticas todavía gana el centro-derecha la calidad y los contenidos de la ley sobre los principios generales del “gobierno del territorio” serán más o menos análogos a los del texto actual; si en cambio gana el centro-izquierda, los miembros radicales presentes en sus filas, minoritarios pero indispensables para alcanzar la mayoría, defenderán con toda probabilidad el falseamiento o impostura ideológica antes subrayada, con un resultado completamente incierto para la aprobación de una disposición adecuada a los problemas y condiciones de hoy. Impidiendo así a las Regiones continuar su obra de reforma, superando las incertidumbres y las dificultades que la carencia de una ley general y unificadora ha comportado hasta hoy.

Traducción de Sagrario del Río
Revisión de JGB

ANEXO

14ª LEGISLATURA PARLAMENTARIA –
PROYECTO DE LEY N. 3519

PROYECTO DE LEY

Art. 1. (Gobernanza del territorio)

1. En virtud del artículo 117.3 de la Constitución italiana, la presente Ley establece los principios fundamentales en materia de la gobernanza del territorio. Se exceptúan las competencias de las regiones con estatuto especial y de las provincias autónomas de Trento y Bolzano previstas por sus respectivos estatutos y sus normas de actuación, así como las formas y las condiciones particulares de autonomía previstas de conformidad con el artículo 116.3 de la Constitución. Se exceptúan además las disposiciones de la ley de 18 de mayo de 1989, n. 183, portadoras de normas para la reordenación organizativa y funcional de la defensa del suelo.

2. La gobernanza del territorio se refiere al conjunto de las actividades de información, valoración, regulación, de programación, de localización y de ejecución de las actuaciones así como de vigilancia y control, dirigidas a conseguir la protección y la valoración del territorio, la ordenación de los usos y de las transformaciones del mismo y la movilidad en relación con los objetivos de desarrollo del territorio. La gobernanza del territorio comprende además el urbanismo, la edificación, el conjunto de los programas infraestructurales, la defensa del suelo, la protección del paisaje y de las bellezas naturales así como la tutela de los intereses públicos funcionalmente ligados a las mismas materias.

3. La potestad legislativa en materia de la gobernanza del territorio corresponde a las regiones, excepto en la determinación de los principios fundamentales y con exclusión de los aspectos que inciden directamente en el ordenamiento civil y penal, en la defensa, en las Fuerzas Armadas, en el orden público, en la seguridad, en la tutela del patrimonio cultural y del paisaje, en la defensa de la competencia así como en las garantías de niveles homogéneos de protección del medioambiente y del ecosistema [que pertenecen al Estado].

Art. 2. (Definiciones)

1. De conformidad con la presente ley se entiende por:

- a) «planificación territorial»: la planificación de una extensa área, que define su ordenación en lo concerniente a las componentes territoriales fundamentales;
- b) «planificación urbanística»: la planificación funcional y morfológica del territorio que regula las modalidades de uso y de transformación e incluye el plan estructural, el plan operativo y la reglamentación urbanística y de edificación;
- c) «planificación de sector»: el plan de un sector funcional específico con repercusiones en el territorio;
- d) «plan territorial»: el documento que representa el resultado del proceso de planificación territorial;
- e) «plan estructural»: el plan urbanístico con el que se

realizan las opciones fundamentales de programación de la ordenación del territorio de un municipio o de más municipios coordinados entre sí;

- f) «plan operativo»: el plan urbanístico con el que se ejecutan las previsiones del plan estructural, de efectos conformadores del régimen de los suelos;
- g) «dotaciones territoriales»: la medida adecuada del complejo de los equipamientos, infraestructuras y redes de los que debe ser dotado un ámbito territorial;
- h) «renovación urbana»: el conjunto coordinado de intervenciones de conservación, reestructuración, demolición y reconstrucción de edificios únicos o de partes enteras de asentamientos urbanos, finalizados para la regeneración, recualificación, rehabilitación, así como a la adecuación de la estética urbana.

Art. 3. Competencias y funciones del Estado

1. Las funciones del Estado se ejercen a través de políticas generales y de sectores inherentes a la defensa y a la valoración del ambiente, la organización del territorio, la promoción del desarrollo económico-social y la renovación urbana.

2. Para la ejecución de las políticas relativas al apartado 1, el Estado adopta, previo entendimiento en el seno de la Conferencia permanente para las relaciones entre el Estado, las regiones y las provincias autónomas de Trento y de Bolzano, programas de intervención y coordina su acción con la de la Unión Europea y con las regiones.

3. El Estado las ejerce, a través de acuerdos en el seno de la Conferencia Unificada respecto al artículo 8 del Decreto-legislativo de 28 de agosto de 1997, número 281, las funciones administrativas relacionadas con la identificación de las líneas fundamentales de la ordenación del territorio nacional, en orden a la protección del medioambiente y del ecosistema, a la defensa del suelo y a la articulación de las redes infraestructurales y de las obras de competencia estatal, en armonía con las políticas definidas a nivel comunitario, nacional y regional y en coherencia con las opciones de sostenibilidad económica y ambiental.

4. El Estado ejercita además las funciones administrativas pertinentes a la gobernanza del territorio con respecto a la defensa y a las Fuerzas Armadas, al orden público y a la seguridad, a las competencias institucionales del Cuerpo nacional de bomberos, incluso con relación a la defensa civil, así como las referentes a protección civil concernientes a la defensa del medioambiente y del ecosistema y las relacionadas con la tutela del patrimonio cultural, a la valoración de los bienes culturales de propiedad estatal en el respeto al principio de colaboración leal, a la individuación en vía de competencia de los bienes paisajísticos, la participación en la gestión de las vinculaciones paisajísticas previstas por el código del patrimonio cultural y del paisaje relativas al decreto legislativo de 22 de enero de 2004, n. 42.

Art. 4. Intervenciones especiales del Estado

1. El Estado, previo entendimiento en el seno de la Conferencia unificada relativa al artículo 8 del decreto legislativo de 28 de agosto de 1997, n. 281, efectúa actuaciones especiales en determinados ámbitos

territoriales, de conformidad con el quinto apartado del artículo 119 de la Constitución, con el fin de eliminar las condiciones de desequilibrio territorial, económico y social, superar situaciones de degradación ambiental y urbana, promover políticas de desarrollo económico local, de cohesión y solidaridad social coherentes con las perspectivas de desarrollo sostenible, promover la localización de nuevo de asentamientos expuestos a los riesgos naturales y tecnológicos y la recualificación ambiental de los territorios dañados.

2. Las actuaciones especiales, relativas al apartado 1, se ejecutan prioritariamente a través de los instrumentos de programación negociada.

Art. 5. Subsidiaridad, cooperación y participación

1. El principio de subsidiaridad, diferenciación y adecuación inspiran el reparto de las competencias entre los diferentes entes públicos y las relaciones entre éstos y los ciudadanos, según los criterios de responsabilidad y de confianza legítima, exceptuando los poderes sustitutivos previstos por las normas vigentes.

2. Los entes públicos cooperan en la definición de las directrices para la programación y la planificación del territorio, también mediante acuerdos y compromisos de procedimiento, favoreciendo las sedes estables de concertación, con el fin de alcanzar el principio de unidad de la planificación, la simplificación de los procedimientos y la reducción de los tiempos. En la definición de los acuerdos de programa y de los actos equiparables de todos modos denominados, se establecen las responsabilidades y las modalidades de actuación, así como las consecuencias en caso de incumplimiento de los compromisos asumidos por los entes públicos.

3. Con el fin de definir las directrices para la programación y la planificación del territorio, las regiones alcanzan acuerdos con las regiones limítrofes, de conformidad con el artículo 117.8 de la Constitución.

4. Las funciones administrativas se ejercen de manera simplificada, prioritariamente mediante la adopción de actos negociales en lugar de actos de autoridad, y a través de formas de coordinación entre los entes públicos, así como, de conformidad con el artículo 8, apartado 7, entre éstos y los ciudadanos, a los cuales se les reconoce de todos modos el derecho de participación en los procedimientos de formación de los actos.

5. Las regiones pueden convenir con cada una de las Administraciones del Estado formas de colaboración para el ejercicio coordinado de las funciones administrativas, incluidos los actos generales y la expedición de permisos y autorizaciones, con particular referencia a la protección del suelo, del medioambiente y del ecosistema, así como de las infraestructuras.

6. Las regiones, al ordenar las modalidades para recabar información y su evaluación, así como las propuestas de las demás administraciones interesadas en el proceso de formación de los actos de gobernanza del territorio, garantizan la atribución a la única administración competente de la responsabilidad de las resoluciones que pongan fin al procedimiento.

7. Las regiones ordenan las modalidades para recabar información y sus investigaciones cartográficas tienen la finalidad de realizar un cuadro del territorio unitario y compartido. El Estado define, de acuerdo con las regiones y las provincias autónomas, criterios homogéneos para las cartografías técnicas de detalle y

de base de conformidad con la planificación del territorio.

Art. 6. Planificación del territorio

1. El ayuntamiento es el organismo escogido para la planificación urbanística y es la persona jurídica primaria titular de las funciones de la gobernanza del territorio.

2. Las regiones, en el respeto de las competencias y funciones de las provincias establecidas por las leyes del Estado, delimitan los ámbitos territoriales y los contenidos de la planificación del territorio, fijando reglas de garantía y de participación de los entes territoriales incluidos en el ámbito a planificar, con el objetivo de asegurar desarrollo sostenible en el plano social, económico y ambiental y con el fin de satisfacer las nuevas exigencias de desarrollo urbano, favoreciendo la recuperación y la recualificación de los territorios ya urbanizados y la defensa de los caracteres nacionales. Los planes correspondientes a tales ámbitos no pueden tener, con exclusión sólo de las materias preordenadas, un nivel de detalle mayor del de los planes urbanísticos municipales. El plan territorial de coordinación, relativo al artículo 20, apartado 2, del texto único de las leyes sobre la ordenación de los entes locales, relativo al decreto legislativo de 18 de agosto de 2000, n. 267, es de competencia de las provincias, excepto diferentes previsiones de la ley regional con el objeto de favorecer la planificación de las áreas metropolitanas. La región, con ley propia, en consideración con la especificidad de determinados ámbitos municipales superiores y homogéneos y en actuación de los principios constitucionales de subsidiaridad y de adecuación, puede regular e incentivar la planificación urbanística intermunicipal. Las regiones establecen medidas idóneas para la compensación entre municipios limítrofes de los costes sociales generados por la realización de infraestructuras públicas que podrían causar desequilibrios económicos o ambientales en el territorio.

3. El plan urbanístico es el instrumento de disciplina conjunta del territorio municipal y debe de nuevo abarcar y coordinar, con oportunas adecuaciones, toda disposición o plan de sector o territorial concerniente al territorio mismo. Ello acoge las prescripciones y las vinculaciones contenidas en los planes paisajísticos, así como los impuestos de conformidad con las normativas estatales en materia de protección del patrimonio cultural y del paisaje.

4. El plan urbanístico favorece la renovación urbana, la reestructuración, la adecuación del patrimonio inmobiliario existente.

5. En el ámbito del territorio no urbanizado se distingue entre (i) áreas destinadas a la agricultura, (ii) áreas de valor medioambiental y (iii) áreas urbanizables.

6. En las áreas destinadas a la agricultura y en las de valor medioambiental se permite únicamente la nueva edificación para obras e infraestructuras públicas y para servicios de la agricultura, el agroturismo (turismo rural) y el medioambiente. En las áreas urbanizables las intervenciones de transformación tienen como fin asegurar el desarrollo sostenible en el plano social, económico y ambiental.

7. El planeamiento urbanístico se ejecuta a través de las modalidades estructurales y operativas. El plan estructural no vincula a la propiedad. Los actos de contenido operativo, cualquiera que sea su

denominación, regulan el régimen de los suelos de conformidad con el artículo 42 de la Constitución.

Art. 7. Dotaciones territoriales

1. En los planes urbanísticos debe garantizarse la dotación necesaria de equipamientos y servicios públicos y de interés público o general, incluso a través de la prestación precisa del servicio, aunque no esté directamente conectado a la zona y a los inmuebles interesados. La cuantía de la reserva de los servicios se mide con base en criterios de prestación, con el objetivo de garantizar, en todo caso, un nivel mínimo, aunque sea con el concurso de entes privados. Respetando lo establecido de conformidad con la letra *m*) apartado segundo del artículo 117 de la Constitución, las regiones determinan los criterios dimensionales para los equipamientos que implican la exigencia de áreas y sus correspondientes servicios.

2. Con el fin de asegurar una racional distribución de los equipamientos urbanos en las diferentes partes del territorio afectado, el plan urbanístico debe documentar el estado de los servicios existentes con arreglo a parámetros de utilización y precisar las opciones relativas a la política de los servicios que deban prestarse, asegurando un nivel idóneo de accesibilidad y utilización e incentivando la iniciativa de los interesados.

Art. 8. Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico

1. Las regiones regulan el procedimiento de formación, las modalidades de aprobación y los eventuales poderes sustitutivos, la duración y los efectos de los planes urbanísticos y territoriales y de sus variantes, así como la actividad de edificación consentida en ausencia del plan operativo.

2. En el procedimiento de formación de los actos de planificación se garantizan las formas adecuadas de publicidad, de consulta y de participación de los ciudadanos, asociaciones y entes económicos y sociales, así como el examen de las alegaciones de las personas que intervengan y el cumplimiento de la motivación en mérito a la aceptación o rechazo de las mismas.

3. En las actuaciones que determinen vinculaciones urbanísticas del suelo que den lugar a la expropiación está de todos modos garantizado el derecho de los interesados al expediente contradictorio frente a la correspondiente administración. Los responsables de los actos de planificación tienen la obligación de motivar explícita y adecuadamente sus opciones, con particular referencia a las propuestas presentadas en el trámite del procedimiento.

4. Las regiones determinan los casos en que el plan urbanístico se somete a la verificación de su coherencia con los instrumentos de programación económica y con toda disposición o plan concerniente al territorio, especificando el organismo responsable y estableciendo sus correspondientes modalidades.

5. Las regiones determinan los plazos precisos para una nueva previsión urbanística sustitutoria en caso de caducidad, anulación, incluso judicial, o revocación de la precedente previsión urbanística.

6. Con la aprobación de los planes urbanísticos, los órganos competentes pueden proponer expresamente modificaciones a los planes territoriales o de sector, con el

fin de garantizar la coherencia del sistema de los instrumentos de planificación. El acta de aprobación del plan urbanístico que contiene las propuestas de modificación comporta asimismo la variación del plan territorial o de sector, siempre que se haya alcanzado el acuerdo del órgano titular del plan modificado.

7. Los entes competentes de la planificación urbanística pueden alcanzar acuerdos con los órganos privados, respetando los principios de imparcialidad administrativa, de transparencia, de competencia, de publicidad y de participación en el procedimiento de todos los órganos interesados en la intervención, para la formación de los actos de planificación, incluso mediante tramitaciones de concurso o licitación pública con el fin de recoger propuestas de intervenciones coherentes con los objetivos estratégicos delimitados por los actos de planeamiento.

8. El ente de planificación urbanística promueve la adopción de instrumentos de actuación que favorecen la recuperación de las dotaciones territoriales al artículo 7, incluso a través de planes convenionados estipulados con órganos privados y acuerdos de programa.

Art. 9. Ejecución del plan urbanístico

1. Las determinaciones del planeamiento urbanístico se ejecutan mediante el plan operativo o mediante la intervención directa, sobre la base de proyectos compatibles con los objetivos definidos en el plan estructural. Las modalidades de ejecución del citado están definidas por la ley regional. La ejecución está de todos modos subordinada a la existencia o a la realización de las dotaciones territoriales.

2. El plan urbanístico puede ser ejecutado también con sistemas de equidistribución y compensación según las modalidades y los criterios establecidos por las regiones.

3. La equidistribución se realiza con la atribución de derechos de edificación a las propiedades inmobiliarias incluidas en determinadas zonas territoriales, en proporción de la extensión o del valor de ellas e independientemente de la específica propuesta de uso. Los derechos de edificación son transferibles y libremente comerciables en y entre los ámbitos territoriales.

4. Asimismo con el fin de favorecer la renovación urbana y la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, las regiones pueden prever incentivos consistentes en el incremento de los derechos de edificación, ya atribuidos por los planes urbanísticos vigentes.

5. En los supuestos de reservas vinculantes de uso público, incluso establecidas con posterioridad al plan, sobre terrenos no incluidos en los ámbitos objeto de ejecución equidistributiva, como alternativa a la indemnización económica prevista por el procedimiento de expropiación, el propietario interesado puede solicitar [i] la transferencia de los derechos de edificación correspondientes a la superficie afectada a otra zona de disponibilidad propia; [ii] la permuta de dicha superficie con otra de propiedad del órgano de planeamiento, con las eventuales equivalencias; [iii] o bien la realización directa de las intervenciones de interés público o general, previa su estipulación mediante un convenio con la Administración para la gestión de los servicios.

6. Las regiones pueden garantizar a los entes de planeamiento los adecuados recursos económico-financieros para afrontar las eventuales restricciones limitativas del potencial de desarrollo urbanístico del territorio que se deriven de actos de planeamiento supramunicipal.

7. Las leyes regionales regulan las formas de equidistribución intermunicipal, como las modalidades de compensación y reequilibrio de las diferentes oportunidades potenciales de las diversas realidades locales y de los costes medioambientales que gravan a éstas.

Art. 10. Medidas de salvaguardia

1. Las regiones definen las medidas de salvaguardia que pueden ser promulgadas ante las demoras de la aprobación de los actos de contenido operativo del plan de urbanismo.

Art. 11. Actividad de edificación

1. Salvo las disposiciones del código del patrimonio cultural y del paisaje, relativo al decreto legislativo de 22 de enero de 2004, n. 42, las regiones especifican las actividades de transformación del territorio que no posean efectos urbanísticos y de edificación relevantes y no sujetas al título habilitante. Las regiones especifican además las categorías de obras y los presupuestos urbanísticos sobre los cuales el interesado tiene la facultad de presentar una solicitud de apertura de uso en lugar de la licencia de edificación.

2. Las regiones definen la ordenación de las tasas de la licencia de edificación, incluidas allí las hipótesis de exención parcial o total del pago del impuesto de construcción por motivos sociales, económicos y urbanísticos.

3. El municipio ejerce la vigilancia y el control sobre las transformaciones urbanísticas y de edificación que tengan lugar en su propio territorio.

4. Las construcciones ilegales están sujetas a las sanciones penales, civiles y administrativas previstas por las leyes estatales vigentes en la materia, se establece la potestad de las regiones de prever sanciones administrativas de carácter real, restaurador, pecuniario, prohibitivo de la actividad de edificación en relación con los responsables de las ilegalidades más graves.

5. En caso de sustitución de la licencia de edificación por la solicitud de apertura de uso queda establecido el régimen sancionador penal, administrativo y civil previsto para el permiso de edificación de las leyes estatales vigentes en la materia.

Art. 12. Impuestos urbanísticos

1. Con motivo de la puesta en marcha de las medidas relativas al apartado 2, se crea, a partir del año 2006, en el presupuesto del *Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti*, un Fondo para las intervenciones de impuestos urbanísticos, con una asignación de 10 millones de euros para el año 2006 y de 20 millones para el año 2007.

2. Se delega en el Gobierno la promulgación, antes de que transcurran dieciocho meses desde la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, de uno o más Decretos Legislativos dirigidos a definir un régimen

especial de impuestos para las intervenciones en materia urbanística y para la recuperación de los centros urbanos, respetando los siguientes principios y criterios directivos:

- a) previsión de incentivos en forma de créditos a los impuestos, sobre el valor añadido (IVA) y a los de registro, hipotecarios y catastrales; con referencia a las transferencias de inmuebles o de los derechos de edificación para la ejecución del plan de urbanismo de conformidad con el artículo 9, respetando la ordenación comunitaria en materia del impuesto sobre el valor añadido;
- b) posibilidad, en el caso de la implantación de equipamientos de interés supramunicipal para el desarrollo de zonas destinadas a instalaciones productivas de bienes y servicios, como consecuencia de la formación de consorcios de municipios, de redistribuir el impuesto municipal sobre bienes inmuebles entre dichos municipios, con independencia de la ubicación del área y en relación con la participación de cada una de las Administraciones municipales en dicho consorcio;
- c) previsión de un procedimiento para el acceso a los incentivos según la letra a) mediante la presentación, por parte de los órganos interesados, de una instancia específica a la administración financiera y posterior examen por parte de la propia administración de las instancias según el orden cronológico de presentación;
- d) posibilidad de determinar, incluso en disminución, los incentivos según la letra a), así como la definición de las modalidades de aplicación de las mismas;
- e) previsión de la obligación del *Ministero di Economia e delle Finanze*, de acuerdo con el *Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti*, de remitir un informe semestral al Parlamento sobre el uso del crédito a los impuestos, sobre el número de organismos que se han beneficiado de él, y sobre la cuantía en la que cada organismo lo ha disfrutado.

3. Los decretos legislativos según el apartado 2 se adoptan exclusivamente dentro del límite de los recursos del Fondo relativo al apartado 1 y no pueden, en ningún caso, ser eficaces antes del 1 de enero de 2006.

4. Los esquemas de los decretos legislativos según el apartado 2, deben estar acompañados cada uno de ellos por un informe técnico sobre los efectos financieros de las disposiciones en él contenidas, se remiten a las Cámaras para expresar sus opiniones por parte de las Comisiones parlamentarias competentes en la materia y para evaluar los resultados de carácter financiero.

5. Dentro de los treinta días posteriores para expresar su opinión, el Gobierno, en donde no encuentre conformes con las condiciones eventualmente allí formuladas, con referencia exclusivamente a la exigencia de garantizar el respeto del artículo 81.4 de la Constitución, volverá a remitir a las Cámaras los textos, acompañados por los elementos integradores de información necesarios, para que se emitan los pareceres definitivos de las Comisiones competentes, que se expresarán antes de los treinta días de la fecha de remisión.

6. El impuesto que deriva de la ejecución del apartado 1, igual a 10 millones de euros para el año 2006

y a 20 millones para el año 2007, es decir, con una asignación por un total de 10 millones de euros para el año 2006 relativa al *Ministero delle Politiche Agricole e Forestali* y por un total de 20 millones para el año 2007 relativa al *Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali* se provee mediante la correspondiente reducción de las disposiciones de las asignaciones establecidas para los años 2006 y 2007, relativas al balance trienal 2005-2007, en el ámbito de la unidad de previsión de base de parte corriente, «Fondo especial», del presupuesto del *Ministero di Economia e delle Finanze* para el año 2005, objetivo parcialmente utilizado.

7. A partir del año 2008, la financiación del Fondo según el apartado 1, se provee de conformidad con el artículo 11, apartado 3, letra d), de la ley de 5 de agosto de 1978, n. 468 y posteriores modificaciones.

8. El *Ministro dell'Economia e delle Finanze* está autorizado a incluir, en sus propios decretos, las variaciones de los balances que sean necesarias.

Art. 13. Derogaciones y disposiciones finales

1. Desde la entrada en vigor de la presente ley quedan derogadas las siguientes disposiciones:

- a) artículos 1, 4, 7, 18, 29, 35, 42 y 43 e la ley de 17 de agosto de 1942, n. 1150, y posteriores modificaciones;
- b) artículo 2 de la ley de 6 de agosto de 1967, n. 765;
- c) ley de 19 de noviembre de 1968, n. 1187;

2. Las siguientes disposiciones pierden eficacia en el territorio de la región de la que haya emanado o emane normativas sobre el mismo objeto:

- a) artículos 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, primer apartado, 22, 23, 28, 30, 34, y 41 *quinquies* apartados sexto, octavo y noveno de la ley de 17 de agosto de 1942, n. 1150, y siguientes modificaciones;
- b) ley de 3 de noviembre de 1952, n. 1902, y siguientes modificaciones;
- c) artículos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9 de la ley de 18 de abril de 1962, n. 167;
- d) decreto del *Ministro dei Lavori Pubblici* de 2 de abril de 1968, n. 1444;
- e) artículos 3 y 4 de la ley de 19 de noviembre de 1968, n. 1187;
- f) artículo 27 de la ley de 22 de octubre de 1971, n. 865;
- g) artículo 13 de la ley de 28 de enero de 1977, n. 10;

- h) artículos, 27, 28, 29 y 30 de la ley de 5 de agosto de 1978, n. 457, y posteriores modificaciones;
- i) artículos 6, 8, 16, 17 y 22 del texto único de las disposiciones legislativas y reglamentarias en materia de edificación, según decreto del Presidente de la República de 6 de junio de 2001, n. 380.

3. Se han aportado las siguientes modificaciones al artículo 9 del texto único de las disposiciones legislativas y reglamentarias en materia de expropiación para utilidad pública, según decreto del Presidente de la República de 8 de junio de 2001, n. 327:

a) el apartado 3 se sustituye por el siguiente:

«3. Si no se declara oportunamente la utilidad pública de la obra, la vinculación del suelo que dé lugar a la expropiación prescribe y encuentra aplicación la ordenación dictada por el artículo 9 del texto único de las disposiciones legislativas y reglamentarias en materia de edificación, según decreto del Presidente de la República de 6 de junio de 2001, n. 380. Las disposiciones según el presente apartado no se aplican a las vinculaciones y a los espacios que el plan debe acoger»;

b) el apartado 4 se sustituye por el siguiente:

«4. La vinculación del suelo que dé lugar a la expropiación, tras su prescripción, puede ser reiterada justificadamente una sola vez, con la renovación de los procedimientos previstos en el apartado 1, y teniendo en cuenta las exigencias de satisfacción de los *estándares*. En tal caso, al propietario se le debe una indemnización igual a un tercio de la suma de la indemnización de expropiación del inmueble, por corresponder antes de los sesenta días previstos desde la fecha de reiteración de la vinculación».

4. El artículo 20 del texto único de las disposiciones legislativas y reglamentarias en materia de edificación, según decreto del Presidente de la República de 6 de junio de 2001, n. 380, el apartado 9 se sustituye por el siguiente: «9. Transcurrido inútilmente el plazo para la adopción de la disposición conclusiva, la licencia de construcción se entiende emitida favorablemente».

Traducción de Sagrario del Río

Argentina

Nora CLICHEVSKY

CONICET. Buenos Aires

LA TIERRA VACANTE. SU EXPLICACIÓN Y POSIBLE UTILIZACIÓN. PARTE I

Formas y magnitud de la tierra vacante en las áreas urbanas/metropolitanas

La tierra vacante¹ asume especial importancia en las grandes ciudades y áreas metropolitanas; por una parte, incide negativamente, por las disfuncionalidades que representa para el conjunto del área urbana/ciudad metropolitana, entendiéndose por ésta el soporte físico, la población que la habita y las instituciones administrativas que la sustentan; su existencia define, parcialmente, las formas de expansión urbana y los consecuentes problemas derivados de las bajas densidades, que implican mayores costos para proveer infraestructura, así como la existencia de una cantidad de infraestructura instalada no utilizada, además de los problemas derivados de grandes tiempos y costos de transporte. Expresa, por tanto, irracionalidad en términos sociales, e iniquidad relativa a la apropiación privada de los beneficios producidos socialmente; al existir una cantidad de terrenos sin uso, el conjunto de la sociedad debe mantener, a costos extremadamente altos, inversiones en infraestructura y servicios, así como su gestión administrativa. Pero, paralelamente, la existencia de tierra vacante es netamente positiva, dado las posibilidades que ha significado, y significa actualmente, para el desarrollo del nuevo sector inmobiliario y sus potencialidades, para todos los sectores sociales y las actividades económicas urbanas.

En las áreas urbanas/metropolitanas latinoamericanas han coexistido —y aún coexisten— una gran variedad de situaciones de suelo vacante. Los baldíos se hallan tanto en las áreas periféricas, como en las más centrales e intersticiales. Los mismos han definido, en una parte considerable, las formas que ha adoptado el crecimiento de las ciudades, a partir de la existencia de los loteos “salteados”, que han dejado

tierras vacías de variados tamaños, y, en muchos casos, de problemáticas situaciones urbano-ambientales, dominiales, etc.

También existe la tierra vacante “latente”, que se constituye en un elemento importante a la hora de plantear políticas urbanas. Esta “latencia” puede darse por viviendas y comercios en áreas centrales, obsoletas, a la espera de valorización por otros usos; y también por la desactivación de actividades privadas como industrias o públicas, como puertos, aeropuertos militares, ejército, etc. En estos últimos casos, son tierras fiscales desactivadas o “innecesarias” para los usos que tenían y que pueden reutilizarse, tanto desde el sector público como desde el sector privado (y que plantean una problemática especial, desde el punto de vista urbano y legal).

En cuanto a las industrias desactivadas, aunque el fenómeno es mucho menor que en países del primer mundo, existen realidades en Latinoamérica donde la industria, o ciertos sectores de la misma, están en quiebra. Un ejemplo es Argentina, donde una cantidad muy grande de edificios industriales se encuentran desactivados al igual que edificios que estaban destinados a depósitos. Algunos se reciclan, otros pasan a la categoría de tierras vacantes latentes (o ya existentes, por demolición de los antiguos predios).

La tierra vacante constituye un porcentaje importante de las áreas urbanizadas en las ciudades latinoamericanas, que podría albergar a una cantidad considerable de población que actualmente permanece sin acceso al suelo urbano². En el Área Metropolitana de Buenos Aires posee una magnitud algo mayor al 30%; en Río de Janeiro el 40%, en Quito algo más del 21%. Se halla en manos de múltiples actores: los agentes —legales e ilegales— que han producido tierra urbana a lo largo de décadas y las retienen, a la espera de valorización; los pequeños propietarios que pudieron comprar pero no ocupar, o la poseen como reserva; los propietarios agrícolas; y el Estado y otras instituciones públicas. Han ido cambiando a lo largo de las

¹ También denominada baldío (para el caso de las parcelas urbanas) o “tierra de engorde” en el caso de parcelas de mayor tamaño, a la espera de subdividirse para usos urbanos.

² La intensidad de los vacíos es sumamente heterogénea dentro de cada área urbana dependiendo de las formas de crecimiento particular que han tenido las mismas, los tipos de

propietarios, los usos según las demandas, las expectativas no concretadas de localización de actividades productivas y las obras públicas realizadas. Se encuentran localizados mayoritariamente en las zonas periféricas de los ejes de expansión de las ciudades/áreas metropolitanas y en menor magnitud en las áreas centrales e intersticiales.

últimas décadas y poseen particularidades según las distintas realidades latinoamericanas.

El período que permanecen vacantes difiere, pues mientras en Buenos Aires, en algunos casos son baldíos urbanos desde hace más de cuarenta años, en Quito y Lima se trata de nuevos vacíos, en correspondencia con el período de gran crecimiento poblacional de dichas ciudades y la ampliación de sus áreas de expansión de los últimos años.

Existe una cantidad de vacíos que se encuentran ofertados en el mercado y una cantidad más o menos significativa, que permanece aun sin ofertar y con posibilidades que continúe vacante en un incierto horizonte de tiempo. Pareciera que esta situación sería no funcional al mercado de tierras en su conjunto, pero funcional a las lógicas de sus propietarios. Aunque en algunas ciudades, ni siquiera lo es para ellos: las tierras vacantes no se ofertan, porque la demanda es inexistente, dado la magnitud de las mismas, en algunos submercados, como el destinado a los sectores más pobres de la población, en Buenos Aires. Por tanto, sus propietarios estarían obteniendo pérdidas en vez de beneficios, por la falta total de demanda y la desvalorización consecuente de las propiedades.

Interesa señalar que, mientras gran cantidad de tierra urbana —con características de infraestructura y equipamiento que la definen como tal— permanece sin ocupación, una cantidad importante de pobres urbanos deben producir su hábitat ocupando tierras sin infraestructura, localizadas en áreas no aptas para el desarrollo urbano (inundables, cercanas a basurales, etc.). Esto profundiza los procesos de segregación socioespacial y hace imprescindible definir políticas para la utilización o reutilización de los vacíos urbanos. No queremos dejar de señalar, asimismo, que las nuevas demandas de suelo, en muchos casos vinculadas al desarrollo de grandes proyectos urbanos, hace necesario dinamizar los mismos. Es decir, que las tierras vacantes podrán ser utilizadas según los objetivos de políticas, para beneficiar a los pobres urbanos y/o a los grandes inversores de la ciudad.

La tierra vacante, pues, posee significados diferentes para cada uno de los agentes privados que actúa en el mercado; se han producido cambios importantes, vinculados a las nuevas demandas y ofertas urbanas. El capital incorporador interviene directamente en el proceso de ocupación del suelo, transformando sus usos con el objetivo de apropiarse de los lucros que, sin él, serían beneficios extraordinarios, o rentas, para el propietario tradicional de tierra. El Estado también modifica su rol, en especial como oferente de tierra, a partir de la implementación de las políticas de Reforma del Estado, en la mayoría de los países de la región a partir de la

década del noventa del siglo pasado.

Algunos elementos explicativos para el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)

Histórica estructura de propiedad y políticas públicas

A diferencia de otras ciudades argentinas y latinoamericanas, en el AMBA no ha habido una estructura de propiedad concentrada que haya condicionado de manera unívoca su crecimiento. El sector privado fue, y sigue siendo, el mayor productor de tierra urbana (y es por ello el mayor propietario de tierras vacantes). Si bien históricamente el Estado era un gran propietario, no había “producido” tierra en el estricto sentido, sino que se había apropiado de tierra que en su momento estaba en área rural, y luego quedó incorporada a la ciudad/área metropolitana, debido a su expansión. Sólo a fines de la década de los ochenta el Estado ha producido una pequeña cantidad de lotes destinados a población de bajos ingresos.

La subdivisión de tierra destinada a dicha población declinó en magnitud a partir de fines de los años sesenta, cuando ya el área loteada era muy grande respecto a la demanda, lo que se hace aún más evidente a partir de la aprobación del Decreto-Ley n.º 8.912, en 1977, por las restricciones que implica. Desde fines de los años setenta del siglo XX comenzó otra forma de subdivisión y ocupación de tierra para sectores de bajos ingresos: las fracciones rurales indivisas, que se subdividen de manera irregular, en lotes de alrededor de 200 m² y sólo se venden a través de boletos de compra-venta, dado que no se pueden escriturar por estar fuera de la ley. Es de señalar que es una de las formas más frecuentes de subdivisión de tierra destinada a población de bajos ingresos.

Formas de producción de ciudad en las últimas décadas

La existencia de gran cantidad de macizos de tierra sin uso de gran magnitud —hasta más de 300 Has en algunos casos—, conjuntamente con la coyuntura socioeconómica, posibilitó la producción grandes emprendimientos: ciudades privadas, barrios cerrados, clubes de campo y náuticos, así como chacras. Si bien la producción de clubes de campo en el AMBA data de los años treinta, sólo se habían constituido unos pocos hasta fines de los años sesenta.

En coincidencia con la apertura de estos nuevos submercados, aparecieron estrategias en relación con la “producción” de espacio urbano diferentes respecto a décadas pasadas, pues son utilizadas tierras anteriormente dejadas vacantes por ser

bajas, en su mayoría inundables y escasamente accesibles³. Las mismas son compradas a muy bajo costo para realizar estos grandes emprendimientos, pues, por un lado, con las grandes inversiones en autopistas —la ampliación del Acceso Norte; la Autopista 25 de Mayo; la Autopista Sudeste y la inauguración de parte de las obras de la Autopista La Plata-Buenos Aires— ha mejorado considerablemente la accesibilidad a dichas tierras; y, por otro lado, las importantes inversiones, en especial, extranjeras, han posibilitado el cambio en la tecnología de construcción, permitiendo hacer grandes movimientos de tierra e importantes espacios bombeados artificialmente.

Aspectos socioeconómicos

Otro de los elementos explicativos de la gran cantidad de tierra vacante es la polarización social producida en las últimas décadas, y que se ha agudizado en los noventa e inicios del nuevo siglo. El empobrecimiento tiene como consecuencia la imposibilidad de la población de menores ingresos de ocupar los lotes que le habían sido destinados desde hace décadas. Paralelamente, el sector industrial ha sufrido, particularmente, la recesión productiva que se desencadenara a mediados de la década del setenta, y que continúa en la actualidad⁴.

Cabe mencionar que el aumento de la pobreza ha significado también el aumento de la población viviendo en algunas de las formas de hábitat precario: “villas”, “asentamientos”, casas tomadas, inquilinatos, hoteles-pensión. Por tanto, se hace indispensable una política destinada a dinamizar el mercado de tierra vacante con el objetivo de posibilitar el acceso al suelo de la población pobre demandante.

El rol del Estado: regulador, vendedor, agente impositivo

El Estado nacional no ha regulado, históricamente, el mercado de tierras urbano, sea éste “formal” o “informal”, excepto por la legislación sobre comercialización de lotes vendidos a mensualidades a la población de bajos ingresos⁵, ni lo hace actualmente. La provincia de Buenos Aires implementa legislación sobre subdivisión, uso y ocupación del suelo desde los años cuarenta. En 1977, se aprobó el Decreto-Ley

n.º 8.912, por la cual se prohíben loteos sin obras de infraestructura⁶ y se definen dimensiones mínimas de 300 m² para los lotes urbanos. Esta legislación se aprobó cuando ya la oferta de lotes sin infraestructura era muy grande y la restricción de la demanda de tierra era importante, dadas las condiciones socioeconómicas a partir de los años setenta.

Los Planes Directores o Códigos de Planeamiento elaborados a partir de 1977 en los Partidos del AMBA no definen el accionar de los mismos sobre la tierra vacante existente o futura. Tampoco ha habido, hasta los años setenta, una definición de perímetro urbano futuro que delimite el área urbana, fuera de la cual no se podría lotear. Dada, por otra parte, la geografía pampeana que enmarca a gran parte de las ciudades argentinas, la “expansión horizontal” sólo posee el límite establecido por la lógica de los loteadores, sean ellos propietarios rurales o agentes urbanizadores.

En la ciudad de Buenos Aires, desde 1944 y hasta 1977, el uso y ocupación del suelo era regulado por el Código de Edificación —los loteos ya se habían terminado de realizar cuando el mismo fue aprobado—, pero no había mencionado las tierras vacantes. La sanción del Código de Planeamiento, en 1977, y sus sucesivas modificaciones, tampoco ha significado un cambio sobre la no-política hacia dichas tierras. Solamente expresa que, para los grandes terrenos —mayores de 2.500 m²— definirá normas de construcción específicas; pero, en la mayoría de los casos, se trata de terrenos en los cuales ya había construcciones y las mismas fueron demolidas.

En cuanto a la tierra fiscal, el Estado puede concurrir al mercado como un propietario más, para las propiedades que pertenecen al dominio privado y, como tal, puede comprar y vender, arrendar, ceder, etc. Hasta 1989, poco se había innovado sobre el régimen de la tierra fiscal; a partir de esa fecha, y en coincidencia con la Reforma del Estado, la Ley de Emergencia Económica y la crisis fiscal, la tierra pública se ha convertido en objeto de proyectos e implementación de políticas, y el Estado ha enajenado importante parte de sus tierras, sin un plan de desarrollo hacia las mismas.

En el AMBA, la política tributaria ha sido, y aún es, implementada con independencia total de la política urbana; no se la considera como un instrumento importante de la política urbana, menospreciando sus potencialidades, tanto como

1997). Si bien en el mismo período haya ocurrido una expansión del comercio y los servicios, ésta no compensó aquella caída.

⁵ La Ley Nacional n.º 14.005/50, fue modificada en 1984, por la Ley n.º 23.073 y en 1985, por Ley n.º 23.266.

⁶ Agua por red, desagües cloacales y pluviales, pavimentación, red eléctrica.

³ Aunque muchos de los loteos populares se realizaron en tierras bajas, nunca se hicieron en bañados, como estos nuevos emprendimientos, que se rellenan, produciendo serios problemas ambientales en su entorno mediato e inmediato.

⁴ En los partidos del AMBA (fuera de la Capital Federal), el empleo industrial ha bajado de 499.552, en 1974, a 424.109 puestos de trabajo en 1985 y 334.380 puestos en 1994 (INDEC,

dinamizadora del mercado de tierras —lo que podría suponer una política directa hacia los vacíos urbanos— como instrumental para la captación de valorización, por parte del Estado, como consecuencia de inversiones públicas o cambios de normativas. El impuesto inmobiliario, si bien desglosa las tierras ocupadas y vacías⁷, no significa una penalización por el no uso de la tierra.

En síntesis, la existencia de gran cantidad de tierra vacante en el AMBA es el resultado de:

- Funcionamiento de un mercado cuyas agentes actuaban, y actúan, con políticas especulativas en cuanto a retención de tierra para el logro de mayores beneficios extraordinarios.
- Escasas regulaciones que el Estado imponía a los agentes actuantes en el mercado de tierras, dando lugar a que áreas sin infraestructura y áreas inundables se incorporasen al área metropolitana, en la supuesta condición de “urbanas”.
- La pérdida de la capacidad adquisitiva del sector de población que, pese a su situación en la franja de bajos ingresos, suponía una demanda solvente para el tipo de lote que se

ofertaba hacia los años cincuenta, y que quedó “insolvente” a inicios de la década del setenta, sin llegar nunca a recuperarse. Los pobres son cada vez más pobres y aumentan los llamados “nuevos pobres” en Argentina, cuyo nivel salarial ha bajado hasta no satisfacer los niveles básicos.

- La cantidad de tierra “producida” en las ciudades privadas, barrios cerrados, clubes de campo, etc., aún a la espera de demanda.
- Las tierras fiscales que han dejado de ser utilizadas por parte del Estado nacional y los diversos organismos descentralizados.
- Los cambios en el sector transporte —especialmente ferroviario y portuario— también ha liberado grandes terrenos, que han quedado vacantes.

Es imprescindible, pues, la implementación de políticas sobre estas tierras vacantes que significa intervenciones tanto desde los instrumentos de política urbana como tributaria, como se mostrará en el próximo número.

Buenos Aires, enero de 2006

Rubén PESCI

Presidente RED FLACAM. La Plata

CRÓNICA DE LA INSUSTENTABILIDAD

Katrina y Wilma, dos damas huracanadas

Empecé a escribir unas breves reflexiones sobre vientos y huracanes, muchos meses antes de esta racha de terribles huracanes que han azotado al Caribe y sus países vecinos durante el segundo semestre de 2005.

La alta recurrencia (mayor periodicidad con la cual se producen ahora estos terribles fenómenos), y su aparente aumento de potencia, hacen que empiece a ser una esperada tragedia de todos los años, aquello que hasta hace poco eran acontecimientos sorpresivos y aislados.

Estaba en Colombia, a fines de septiembre, cuando el Katrina estaba barriendo las costas de Nueva Orleans y provocando gigantescas tormentas tropicales a su paso y a miles de kilómetros de distancia, como era el caso de las cordilleras colombianas.

Todos los medios de comunicación y la más sencilla conversación popular se referían permanentemente a lo que había acontecido con el Katrina en el sur de Estados Unidos de Norteamérica. Frente a los daños de semejante huracán, la defensa civil norteamericana falló gravemente, pero sobre todo porque el mayor daño lo causó la ruptura de un cercano dique que no soportó la inusitada crecida de sus aguas.

Se pudo saber poco después que ingenieros militares norteamericanos habían previsto que ese dique se podía romper y solicitaron sólo 10 millones de dólares para repararlo.

Esta medida no fue tomada, y según opinión de los expertos el mayor daño lo causó la ruptura de ese dique y la expansión de sus aguas sobre zonas habitadas.

Más allá de la violencia del huracán Katrina, creo que el nivel de desastre al que se llegó en esa región se debió a acciones humanas no bien manejadas (la ruptura del dique), acciones

⁷ El impuesto inmobiliario urbano está dividido en las cuatro categorías siguientes: 1) urbana edificada; 2) urbano baldío (o vacante); 3) rural, y 4) rural con mejoras.

Se trata de un texto inédito de Rubén Pesci, que en una versión ligeramente diferente, será publicado próximamente en el libro *Vientos Verdes*, de su autoría.

humanas poco entrenadas (la falla de la defensa civil, la tardía ayuda de contingentes militares y la ausencia de un número suficiente de apoyo militar, altamente distraído con su presencia en Irak), y por fin, el hecho de que el huracán esta vez cayó sobre una zona bien pobre de Estados Unidos, pobreza muchas veces ocultada por los medios de comunicación, que habitan en zonas muy frágiles, bajas, inundables, en condiciones semejantes a las de una periferia pobre de América Latina.

Apenas un mes después, la otra gran dama del año 2005, el huracán Wilma, se abatió esta vez sobre las costas de Yucatán, en México. Y para usar una terminología más vulgar, sobre el mítico balneario caribeño de Cancun, el sueño de millones y millones de ilusionados de todo el mundo.

Aquí el mensaje es quizás más aterrador que las propias consecuencias del huracán. No puede sorprender que la defensa civil haya sido también desbordada, y que incluso se hayan puesto en evidencia situaciones de grave corrupción o aprovechamiento delictivo del fenómeno. Desgraciadamente nuestros países conviven con estas lacras.

Pero lo tragicómico fue la forma en que quedaron desvastados los hoteles de lujo, construidos a la vera de la playa. Como dicen mis amigos mexicanos, "hoteles hechos por gringos y para gringos". Se colocaron sobre el territorio de una manera tan agresiva o prepotente, invadiendo las zonas de bordes costeros, que fueron literalmente barridos por las olas y los vientos. Mientras tanto, otros hoteles o posadas más modestos, y colocados a cierta distancia del mar, pudieron volver a funcionar pocos días después.

Cancun y toda la ribera maya fue devastada en sus infraestructuras, pero también en su falsa

identidad. No es posible desarrollar un estilo de vida y unas arquitecturas tan insustentables, sin recibir alguna vez alguna afrenta celestial.

Las hordas de pobres pobladores que saquearon supermercados, llevándose no sólo comida, sino electrodomésticos u otros artículos no de primera necesidad, son una clara evidencia de que allí se manifestó la bronca, la rabia, de un modelo de desarrollo insustentable y desagradable para la misma sociedad que los sostiene con su pobreza.

Pobreza, incorrecto manejo de las obras de infraestructura, incorrecto manejo de las urbanizaciones y de la ocupación de las riberas, insustentables formas de turismo, son algunas de las causas profundas que hacen posible que se sinergicen y se vuelvan más terribles aún los efectos de estas damas huracanadas, que en realidad parecen matronas enojadas por las travesuras de alguno de sus hijos, frente a los verdaderos huracanes de dolor que causan los autores de las iniquidades humanas antes descritas.

¿Será que estamos frente a las tan famosas 7 plagas de Egipto, que antes del Juicio Final iban a abatirse sobre este pobre mundo?

En todo caso los tsunamis, los huracanes, los terremotos, cada vez más frecuentes (¿cambio climático?) y con consecuencias cada vez más terribles (¿insustentabilidad de la ocupación del territorio?), parecen asemejarse a esas bíblicas plagas.

Sin embargo, si la sociedad no lo arregla, nadie lo hará en su reemplazo.

La insensatez humana no puede apoderarse de la condición humana.

La Plata, 3 de febrero de 2006



Documentación



Memoria histórica

Presentación: En el FONDO PEDRO BIDAGOR DEL AHFCOAM, N° 1.1.3. hay dos series casi iguales de calcos o copias mecanografiadas de 32 y 36 páginas, respectivamente, que son la transcripción literal a máquina de un original manuscrito, que constituyen dos versiones sucesivas, bastante iguales, con correcciones sobre la primera, bajo el título **Anteproyecto de Ley de Régimen del Suelo en lo que se refiere a la Edificación**, hecho en o desde la Jefatura Nacional de Urbanismo, Madrid, 1949. Se ha seguido la segunda copia con 36 págs. y 105 arts. (2ª versión corregida) por ser una copia mecanográfica mejor de una segunda versión corrigiendo la anterior. En esta transcripción del texto mecanográfico se han numerado los artículos entre corchetes, aunque en los originales, tanto en el manuscrito como en los mecanografiados, estaban en blanco aún, como esperando una versión más acabada para numerarlos. En esta transcripción recogemos una selección de las palabras o frases relevantes que fueran tachadas por el propio PB en su manuscrito (como, por ejem. la sustitución en el artº 11 y en una improvisación freudiana, del rimbombante ~~Organismo Supremo de la Gestión Urbanística Nacional~~, por el más moderado de Consejo Nacional de Urbanismo) y sólo las que encierren algún sentido o expresión alternativa de interés semántico urbanístico, obviando las innumerables pequeñas tachaduras, meras rectificaciones, erratas o correcciones irrelevantes que muestran que el texto base de las primeras ideas de la ley del 56 lo escribió el propio Bidagor de su puño y letra entre el 27 de octubre y el 14 de noviembre de 1949.

El siguiente texto es, pues, básicamente la transcripción mecanográfica que hiciera escribir el propio PB, del manuscrito a pluma de tinta que él mismo conservaba en su archivo doméstico como reliquia de su esfuerzo personal, escrito en cuartillas (1/4 de folio ≈ 21 × 15 cm) que tenemos fotocopiadas en 7 cuadernillos grapados con ref. FPB SH-FCOAM 1.1.2, carpetilla "Ley del Suelo" titulado [con tachadura]:

Anteproyecto de Ley de régimen del suelo en lo que se refiere a la Edificación⁽¹⁾

Jefatura Nacional de Urbanismo
Madrid
1949

[en el margen del manuscrito original figura la fecha de 25 oct 1949 escrita a mano por el propio PB]

CAPÍTULO I Normas Generales aplicables a la totalidad del suelo nacional.

Art. [1]. Toda parcela del suelo nacional que no esté afectada por disposiciones especiales queda sujeta, con relación a sus posibilidades de edificación, a las condiciones siguientes:

1.^a La superficie que se trata de edificar no pasará del 5% de la superficie de la parcela y el volumen de la edificación será inferior al resultante de adjudicar 1 m³ por cada 5 m² de superficie de parcelas.

2.^a Toda ~~edificación~~ construcción que se proyecte en situación exterior a ~~los recintos urbanizados~~ las concentraciones urbanas, cualquiera que sea su categoría, corresponderá a un tipo de edificación aislada, tratando todas sus fachadas con análoga composición y materiales y evitando los tipos propios de las zonas residenciales urbanas de gran densidad y muy especialmente los bloques de pisos con paredes medianeras al descubierto.

3.^a Quedan exceptuadas de la Condición primera las edificaciones siguientes:

- Las que correspondan a la ~~necesaria~~ explotación rural vinculada a terrenos circundantes y en la que concurren circunstancias que hagan imposible o inconveniente la restricción de la edificación en el grado expuesto.
- Las que correspondan a instalaciones industriales vinculadas a un terreno determinado por razones de explotación de recursos de la naturaleza (minas, canteras, energía, etc.)
- Asimismo aquellas instalaciones industriales que por su naturaleza peligro molestia o insalubridad requieran precisamente un aislamiento de los lugares edificados.

Reproducción del texto preparado por JGB para su inclusión en la sección de Memoria Histórica en el n.º 147 de *CyTET* (el fichero tiene fecha 13.02.06). Se han respetado todas sus anotaciones.

¹ Manuscrito: "ANTEPROYECTO DE LEY SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO". Luego, tachará ~~SOBRE LA~~

~~ORDENACIÓN~~ y añadirá encima "DE REGIMEN DEL SUELO" y debajo "EN LO QUE SE REFIERE A LA EDIFICACIÓN", correcciones que ya en el texto mecanografiado dejarán paso en adelante a "ANTEPROYECTO DE LEY DE REGIMEN DEL SUELO EN LO QUE SE REFIERE A LA EDIFICACIÓN")

d) Las que obedecen a un fin social que conviene se desarrolle en el campo, tales como centros sanitarios, benéficos, culturales, de turismo, militares, servicios vinculados a las carreteras y obras públicas en general.

Art. [2]. Los Ayuntamientos ~~las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Ordenación urbana,~~ cada una en su esfera podrán establecer restricciones más severas que las de los artículos anteriores, mediante la aprobación, conforme a los trámites legales, reglamentarios, de los proyectos correspondientes de ordenación urbanística en los que se consignent los perímetros afectados y las normas de ordenanzas que precise al grado de la restricción.

Estas restricciones no darán lugar a ninguna indemnización siempre que se respete la utilización existente en los terrenos afectados en el momento en que se promulga la disposición. Darán en cambio lugar a la correspondiente indemnización si se restringe el uso que se viene haciendo de los terrenos.

Art. [3]. Si los Organismos que rigen la actuación urbanística estiman conveniente una utilización más intensiva de determinados perímetros de su zona de influencia, podrán establecerla mediante la redacción de proyecto correspondiente en el que se precisen los límites y normas u ordenanzas que definan la nueva situación.

En este proyecto habrán de justificarse las razones técnicas y de interés general en las que se basa la concesión de nuevas posibilidades de edificación.

La aprobación de estos proyectos requerirá el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación Urbana y de Jefatura Nacional de Urbanismo.

Art. [4]. La aprobación de un proyecto ampliando las posibilidades de edificación, conforme se señala en el artículo anterior se considerará como una concesión a los respectivos propietarios que deseen construir en las nuevas condiciones, y dará lugar al abono de una tasa especial en el momento de concederse la licencia, tasa que estará en relación con el aumento de metros cúbicos concedidos en relación con la superficie de la parcela.

Art. [5]. Las instalaciones industriales que no cumplan las condiciones señaladas en el artículo 1.º, pero que en razón de las circunstancias especiales en que se planteen puedan ser motivo de excepción, solicitarán la autorización correspondiente, justificando las razones en que apoyen su petición a la Comisión Provincial de Ordenación Urbana la que podrá

acerlo con arreglo a normas previamente aprobadas y dando conocimiento a la Jefatura Nacional de Urbanismo.

Estas autorizaciones darán también lugar al abono de una tasa en relación con la importancia en volumen de la licencia otorgada.

(Pensar si conviene aquí la protección de carreteras) [sic]

CAPÍTULO II

Alrededores de las poblaciones

[en el margen del manuscrito original figura la fecha de 27 oct 49 escrita a mano por el propio PB]

Art. [6]. Quedan incluidos en este Capítulo los terrenos situados en los alrededores de los núcleos urbanos en crecimiento y que no hayan sido motivo de una inclusión en un plan general de ordenación urbana como comprendidos entre los que se prevén de utilización conveniente en una etapa prudencial.

Podrán incluirse asimismo aquellos terrenos que se estime que puedan ser base de creación de nuevos núcleos urbanos. Esta estimación deberá ser hecha por las Comisiones Provinciales.

Art. [7]. Los terrenos así definidos se considera que constituyen una reserva para la expansión ordenada de las ciudades en un futuro inmediato. Normalmente no habrán sido aún motivo de ninguna especulación e interesa una acción municipal de previsión mediante el establecimiento de restricciones a la edificación en la forma señalada en el artículo 2.º del Capítulo I, y la adquisición sistemática de ~~polígonos~~ extensiones superficiales que permitan en su día una actuación urbanística independiente de los intereses particulares. A este efecto se conceden a los Ayuntamientos y en su caso a las Diputaciones y Comisiones Provinciales las facilidades que se exponen a continuación.

Art. [8]. Estas Entidades podrán proceder a la adquisición de terrenos mediante la aprobación previa de una "declaración de interés urbanístico" de un polígono determinado, declaración que deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial en las poblaciones de menos de 50.000 habitantes y de la Comisión Central para las demás.

Art. [9]. La "declaración de interés urbanístico" supone el reconocimiento de la existencia de un beneficio a la colectividad y la aplicación consiguiente de los derechos de expropiación forzosa.

Art. [10]. La “declaración de interés urbanístico” supone el compromiso para la Entidad que tome la iniciativa de proceder a la adquisición del suelo en un plazo de diez años a partir de la fecha de aprobación. En la solicitud de declaración deberán fijarse los medios financieros con que se cuenta para proceder a la adquisición.

Si en el plazo de cinco años no se hubiera procedido a la adquisición del 40% en valor o en superficie de la totalidad del polígono quedará anulada la declaración.

Art. [11]. (a)² Con el objeto de dar lugar a un mecanismo sencillo de valoraciones y que tenga vigencia durante todo el periodo de los diez años, la Entidad pública urbanizadora podrá acompañar la solicitud de “declaración de interés urbanístico” de una valoración de todas y cada una de las parcelas que comprende el polígono. Esta valoración será expuesta al público en la misma forma en que se exponen los proyectos y en este periodo se revisarán todas las reclamaciones y valoraciones hechas por los propietarios o sus técnicos que se presenten, tras de lo cual se procederá a la fijación del precio definitivo de cada parcela de una manera conjunta y en forma análoga a lo que se hace para cada parcela en la expropiación forzosa.

Esta valoración así fijada y aprobada junto con la declaración o posteriormente y mediante la misma tramitación quedará permanente para los diez años señalados, no requiriéndose ninguna nueva gestión para la adquisición de los terrenos más que la ocupación de los mismos y el depósito del precio establecido.

(b) Si durante el periodo de los diez años hubiese lugar a una desvalorización de la moneda y ésta fuera reconocida por el ~~Organismo Supremo de la Gestión Urbanística Nacional~~ Consejo Nacional de Urbanismo, los propietarios podrán solicitar la revisión de la valoración establecida, revisión que se llevará a cabo en la misma forma y con idénticos trámites que la valoración.

Art. [12]. (c) Toda venta o transmisión de terrenos que se realice durante este periodo se hará al precio máximo señalado en la valoración y requerirá dar un conocimiento previo con un mes de anticipación al Ayuntamiento o Entidad que le sustituya.

Art. [13]. (d) Si el Ayuntamiento o la Entidad que realice la operación posee terrenos en condiciones de edificación, el propietario afectado por la expropiación de un polígono declarado de interés urbanístico, tendrá derecho a la permuta

de sus terrenos por otros municipales valorados ambos con igualdad de criterio, siempre que se avenga a la edificación de los mismos, en las condiciones señaladas por la Ordenanzas municipales iniciando la misma en un plazo no superior a un año.

CAPÍTULO III

Suelo comprendido en los Planes de Ordenación

[en el margen del manuscrito original figura la fecha de 27 oct 49 escrita a mano por el propio PB]

Art. [14]. Todo Plan General de Ordenación urbana, a los efectos de las disposiciones del presente Capítulo, irá acompañado de una delimitación precisa del Polígono o Polígonos a que afecta.

En caso de no existir un Polígono fijado y aprobado, este Capítulo será aplicable a todo sector en el que exista un proyecto parcial de alineaciones aprobado y a todo terreno que tenga un principio de urbanización.

Art. [15]. Los terrenos así definidos constituyen la base de la expansión de las ciudades en los decenios próximos y han de ser motivo de especial previsión aún cuando ello requiera un esfuerzo financiero grande. El plazo relativamente breve en que los terrenos han de incorporarse a las ciudades, y el hecho de que el beneficio ha de recaer esencialmente en la próxima generación, hacen posible y aconsejable la utilización de empréstitos para financiar las operaciones de adquisición de suelo. Por ello y además de las facilidades consignadas en el Capítulo anterior se prevén nuevas posibilidades de actuación municipal.

Art. [16]. *[al margen del manuscrito pone subrayado: OJO, y no en el texto mecanografiado, añadiéndose en éste y a lápiz la nota marginales “pasa a G.”, letra de la que desconozco su significado ¿Gestión?]* La aprobación de un plan general o de un plan parcial de ordenación urbana, supone automáticamente, ~~sin necesidad de ninguna otra tramitación, la declaración de interés urbanístico definida en el Capítulo anterior y, por lo tanto, el derecho de adquisición del suelo por expropiación y la realización de la valoración para un período de diez años en la forma indicada.~~

² En el margen del manuscrito original aparecen las letras a, b, c y d añadidas a lápiz en los párrafos indicados, supliendo la carencia expresa de numeración de los artículos, pero en este

caso tratando de identificar estos artículos convencionalmente numerados aquí como [11], [12] y [13], dado que mas adelante ha necesitado remitir a ellos en la referencia del artº [16].

[con una nota marginal a lápiz abarcando estos los párrafos siguientes pone: “¿SI O NO?”]

Aprobado el plan general el Ayuntamiento puede declarar sin nueva tramitación como de “interés urbanístico” cualquier polígono en él incluido. En tanto que no se haga esta declaración no existe ninguna obligación de adquisición de los terrenos y solamente después de efectuada se abre el plazo de diez años anteriormente consignado.

El Ayuntamiento podrá, en los terrenos polígonos comprendidos en el Plan General, aprobar un proyecto de valoraciones en la forma expuesta en el Capítulo II, Art. [11º], siendo también aplicables en este caso los arts. [b, c y d, o aquí los 11, 12 y 13] del mismo Capítulo

Art. [17]. La aprobación de un plan general de ordenación urbana, supone para muchos terrenos un otorgamiento de nuevas posibilidades de edificación sobre las señaladas en el Cap. I, art. 1º. Estas nuevas posibilidades suponen una concesión que la ciudad aporta a sus zonas de influencia y darán lugar a una tasa especial que se hará efectiva en la primera transmisión (¿) o al concederse la licencia de edificación, tasa que estará en relación con el aumento de volumen de edificación en relación con la superficie de la parcela.

Art. [18]. El propietario tendrá opción al realizar una transmisión a abonar la tasa anterior cediendo una parte de los terrenos. El Ayuntamiento ~~o Entidad que le sustituya~~ fomentará este sistema de pago de tasa como medio de ir adquiriendo suelo en los sectores de expansión.

Art. [19]. La aprobación de un plan general de ordenación urbana supone para algunos terrenos el establecimiento de restricciones especiales, ya que se determinan para ellos utilidades muy limitadas. Los propietarios afectados podrán solicitar la indemnización correspondiente que el Ayuntamiento habrá de atender mediante un sistema de compensaciones, de manera que los terrenos favorecidos costeen el perjuicio de los terrenos sometidos a restricción. El Ayuntamiento podrá asimismo tomar la iniciativa en este asunto y proponer a la aprobación superior, conforme al trámite normal de los proyectos, del estudio de valoraciones en un polígono determinado, antes de la aprobación del plan, y de las nuevas valoraciones conforme a éste, señalando conjuntamente las tasas que han de ser

abonadas y el porcentaje de éstas que ha de ser destinado a las indemnizaciones.

[en el margen del manuscrito original figura aquí la fecha de 87 oct 49 escrita a mano por el propio PB]

Art. [20]. Teniendo en cuenta que la inclusión de unos terrenos en el Plan General de Ordenación supone la garantía de su incorporación en un plazo determinado con cierta aproximación en las etapas del Plan, existe la posibilidad en muchos casos de estudiar la fórmula económica que permita realizar una operación de empréstitos garantizada con los propios terrenos. Para ello y con el objeto de que la operación se oriente o ¿?ciente o asiente y (error mecanográfico al poner: “aumente”) y dirija con autonomía de los gastos y empréstitos generales, ya que ha de financiarse por sí misma, se constituirá dentro del Ayuntamiento una Comisión especial para este objeto que funcionará con arreglo a un Reglamento que habrá de ser aprobado por el Ministerio de la Gobernación. Esta Comisión estará presidida por³ el Alcalde o persona en quien él delegue y se compondrá de dos concejales, dos funcionarios técnicos y dos vocales permanentes designados por el ~~alcalde~~ Gobernador a propuesta del Presidente.

Esta Comisión estará encargada del planeamiento y realización del empréstito así como de la gestión y administración posterior hasta cancelar sus compromisos, ya sea por la venta de los solares o por su amortización con cargo a otros ingresos municipales.

Art. [21. en el mecanograf. pone PB a lápiz: “con carácter gral pasa a G.”]. El Ayuntamiento podrá solicitar del Ministerio de la Gobernación la autorización para emitir cédulas de curso forzoso para el pago de las adquisiciones de determinados polígonos entre los comprendidos en el Plan de Ordenación. Para ello se requerirá el informe favorable del Ministerio de Hacienda, de la Jefatura Nacional de Urbanismo y de la Dirección General de Administración Local.

Para esta gestión el Ayuntamiento constituirá una Comisión especial de análogas características a las del artículo anterior que estudiará la propuesta que deberá comprender el planeamiento de la operación, el reglamento de funcionamiento de la Comisión y la puesta en marcha de las consiguientes gestiones.

[al margen de todo este párrafo enteroque sigue PB puso “¿pasarlo a G.?”] Los poseedores de cédulas podrán abonar con ellas la adquisición de

³ En el manuscrito aquí ponía puntos suspensivos “y por un funcionario municipal”, remitiendo después, con una cruz, a una página añadida en la que decía: “... compuesta por tres funcionarios (arquitecto municipal, jefe de fomento, interventor, letrado asesor, secretario) y dos concejales”; luego tachaba todo esto, incluso la cruz de llamada, y añadía encima

de los tres funcionarios: “gerente urbanístico”, tras haber innovado la figura de la Gerencia en el Cap.VIII. Pero al añadir PB luego tachando la cruz de llamada lo de “el alcalde o perosna en quien delegue”, la secretaria mecanógrafa se vio obligada a aclarar de su puño: “como está borrada la cruz, no lo pongo”.

terrenos urbanizados que posea el Ayuntamiento, teniendo derecho de tanteo en las subastas frente a los propietarios concursantes que carezcan de ellas. Para aceptar la posibilidad de esta operación será necesario que el Ayuntamiento tenga disponibles terrenos urbanizados o en curso de urbanización por un valor equivalente por lo menos a una tercera parte del precio de adquisición del polígono propuesto y que en todo momento exista la proporcionalidad de uno a tres entre los terrenos urbanizados disponibles y el valor de las cédulas emitidas.

Art. [22, *al margen a lápiz PB puso*: “¿SI O NO? ¿pasa a G?”]. Si en los polígonos en que existe un plan de valoración aprobado, el Ayuntamiento o cualquier otra Entidad de carácter público y oficial desea realizar obras que se sujeten estrictamente al Plan General y supongan un desarrollo natural del mismo, y una vez que el respectivo proyecto haya sido debidamente aprobado, se podrá proceder a la ocupación de la finca sin más trámite que la comunicación al propietario con un mes de anticipación y el depósito del precio establecido.

CAPÍTULO IV

Suelo comprendido en Planes Parciales de Ordenación

Art. [23]. El Plan Parcial de ordenación urbana supone la fijación de las alineaciones, rasantes, ordenanzas y esquemas de servicios de la zona afectada. Queda por lo tanto definida exactamente la utilización de todas y cada una de las parcelas que comprende.

Art. [24]. Los terrenos afectados por un Plan Parcial de Ordenación son los que están dispuestos para la inmediata expansión urbana y requieren una actuación insoslayable si se quiere que los núcleos urbanos se desarrollen de una manera razonable.

Art. [25]. La aprobación de un Plan Parcial de Ordenación Urbana, al definir la utilización de cada parcela del polígono afectado, establece situaciones de valor muy distintas según que los terrenos queden clasificados como edificables o como ineducables por corresponder a la superficie viaria, plazas o parques. Las edificables a su vez se califican en categorías de valor diferentes en razón de que la división en zonas, ya industrias, ya residenciales, ya de uso especial, ofrece a las parcelas rendimientos diferentes, definidos en cada caso por la respectiva ordenanza.

De análoga manera a lo que se ha dispuesto en los Planes Generales de Ordenación, esta calificación supone para unas parcelas una concesión de derechos que las valoran mucho, sin haber contribuido a ello con ningún esfuerzo. Esta concesión dará lugar a una segunda tasa especial que se hará efectiva (después o conjuntamente con la primera, por declaración del Plan General) en la primera transmisión o al procederse a la apertura de la calle que haga edificable la parcela, tasa que estará en relación con el aumento de volumen de edificación en relación con la superficie de la parcela. Si al abonarse la segunda tasa, no lo estuviera la primera, se abonarán conjuntamente.

Art. [26]. El propietario podrá abonar las tasas anteriores en superficie de terreno ineducable y que haya de quedar de propiedad pública⁴.

Art. [27]. A los propietarios de las parcelas que hayan quedado clasificadas en su totalidad o mayor parte como ineducables, se les reconoce el derecho a una indemnización que deberá ir a cargo de las tasas indicadas en los artículos anteriores, sentándose el principio de que las parcelas favorecidas costeen el perjuicio de las perjudicadas. En todos los casos la adquisición de los terrenos correspondientes a red viaria y a espacios libres, siempre que correspondan a los servicios propios de la zona de que se trate y no se puedan considerar como de servicio general al conjunto de la ciudad, será gratuita para el Ayuntamiento y cargada íntegramente a los propietarios de las parcelas favorecidas.

Art. [28]. El Ayuntamiento podrá llevar a la práctica un proyecto parcial aplicando su actividad ordenadamente por manzanas, dando la oportunidad a los propietarios para que pongan en marcha la urbanización y edificación de las mismas por su propio esfuerzo, y estableciendo plazos para que, una vez declarada una manzana de interés inmediato conforme a un orden prefijado, los propietarios, previa asociación de los comprendidos en una manzana, manifiesten su posibilidad y deseo de realizar la urbanización y edificación de la misma. En el caso de que los propietarios no ofrezcan esta posibilidad, el Ayuntamiento procederá a la expropiación de la manzana, y a su urbanización y parcelación y a la subasta de los solares resultantes.

la aplicación de este sistema se realizará de manera análoga a la establecida en los decretos de [13 de febrero de 1948 y de 6 de junio de 1949 dictando las “normas para la urbanización de la zona de la Avenida del Generalísimo” de Madrid y

⁴ Obsérvese la primera idea del pago de una tasa o exceso de valor mediante la cesión de un terreno para el dominio

público, que es la esencia de las transferencias de aprovechamiento de la reparcelación posterior.

de Barcelona, del Ministerio de la Gobernación] para prolongación de la Avenida del Generalísimo de Madrid y Barcelona respectivamente.

Para ello se requerirá:

a) La petición municipal al Ministerio de la Gobernación que resolverá tras de oír al Consejo Nacional de Urbanismo.

b) La aprobación de la petición oportuna, formulada por el Ayuntamiento, por el Consejo Nacional de Urbanismo.

Art. [29]. Aún en el caso de que la posibilidad reseñada en el artículo anterior, ajustándose a los Decretos referidos no se haya planteado, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de una o varias manzanas completas, dando previamente a los propietarios la alternativa de asociarse, urbanizar y edificar con arreglo a las normas de los Decretos dichos. El Ayuntamiento tendrá que aprobar para ello el respectivo proyecto de expropiaciones, urbanización y parcelación, según la tramitación normal de todo proyecto, teniendo desde la fecha de negativa de los propietarios un plazo de tres años para proceder a la ocupación, pago y urbanización de los terrenos. Si en este plazo no se hubiera realizado el pago ni comenzado la urbanización, los propietarios quedarán en libertad para disponer de los terrenos.

Art. [30]. Asimismo si una Entidad particular desea proceder a la misma operación podrá solicitar la expropiación de una o varias manzanas completas, comprometiéndose a las condiciones de los Decretos dichos y en los plazos establecidos.

Art. [31]. Si en el polígono de que se trata existe un estudio de valoraciones aprobado, tanto el Ayuntamiento como las entidades particulares podrán, una vez aprobados sus proyectos proceder a la ocupación de las fincas, sin más trámite que la comunicación al propietario con un mes de anticipación y el depósito del precio establecido.

Art. [32]. Todo Ayuntamiento podrá solicitar del Consejo Nacional de Urbanismo el derecho a exigir un conocimiento de toda transmisión de dominio que se realice, y también el derecho a exigir una autorización para la comprobación de la parcela y precio, pudiendo impedir la transmisión si la parcelación no se ajusta al proyecto o si el precio no está de acuerdo con el de la valoración general.

Asimismo en polígonos considerados y justificados como de interés especial podrá solicitar el derecho de tanteo en toda transmisión.

Art. [33]. El Ayuntamiento podrá establecer acuerdos con los propietarios de los terrenos y fincas de una o varias manzanas para constituirse

en asociación conjunta con el objeto de realizar la urbanización de las mismas. A estas asociaciones podrán aportar los propietarios el capital necesario para realizar la totalidad o una parte de las obras de urbanización, o exclusivamente los terrenos.

Por parte municipal las condiciones básicas de tales acuerdos serán que los servicios públicos y los gastos de urbanización sean sufragados por el producto de venta de los solares creados y que se respete escrupulosamente el proyecto aprobado, así como las ordenanzas de la edificación. Toda excepción tanto en esta última materia como en la posibilidad de dejar a fondo perdido total o parcialmente alguna obra deberá ser especialmente justificada como de interés general para la ciudad y tramitada al Consejo Nacional de Urbanismo.

Art. [34]. Estas Sociedades mixtas, serán regidas por una Comisión cuyo Presidente habrá de ser nombrado por el Gobernador sobre propuesta conjunta del Alcalde y de un Representante legalmente capacitado por los propietarios. Para la constitución de una Sociedad mixta será preceptiva la aprobación de un Reglamento de funcionamiento por el Consejo Nacional de Urbanismo.

CAPÍTULO V

Suelo Urbanizado

Art. [35]. Realizadas las obras de urbanización que llevan a la práctica un proyecto parcial los terrenos se convierten en solares.

Si las obras se han realizado por el Ayuntamiento, éste habrá de tratar de recuperar mediante contribuciones la totalidad de los gastos.

Las obras pueden beneficiar exclusivamente a la barriada o zona en que se hallan o beneficiar asimismo al conjunto total o parcial de la ciudad. En este caso será lógico prever que la recuperación recaiga proporcionalmente cargando a las contribuciones el porcentaje debido, y dejando a las tasas de plus valía generales la recuperación del resto.

Art. [36]. La situación del propietario ante el Ayuntamiento ha de ser muy distinta si se ha limitado a mantener la posesión de unos terrenos durante un proceso de incorporación a una ciudad, o si ha colaborado en la realización de proyectos y obras de urbanización o edificación de acuerdo con los planes previstos. En estos casos se reconoce a la propiedad el derecho a percibir beneficios de la mejora producida por el engrandecimiento de la ciudad, lo que no ha de ocurrir en las actividades pasivas.

Considerándose deseable la mayor participación de la propiedad particular en los trabajos de urbanización y edificación, se darán las máximas facilidades a la prestación de estos servicios. Estas facilidades se otorgarán a quienes estén dispuestos a realizar las obras en plazos determinados y con arreglo a los proyectos aprobados. La base económica de esta colaboración será la de que todos los beneficios urbanísticos que se otorgan para los particulares sean abonados por ellos, y que el Ayuntamiento participe en los gastos tan tolo en la ciudad.

Las tasas de plus valía serán inferiores cuando el propietario haya participado en la obra de urbanización y estarán en este caso en proporción a esa participación.

Art. [37]. En las tasas de plusvalía deberá distinguirse las que procedan del crecimiento en volumen y en calidad de una ciudad del que proviene de la disminución de valor de la moneda.

En el primer caso el aumento de valor corresponde íntegramente al Ayuntamiento si el propietario no ha colaborado a las obras de urbanización. Si el propietario ha realizado todas las obras el reparto del aumento de valor se hará adjudicando al propietario el [...] % y correspondiendo al Ayuntamiento el [...] %.

En los casos en que en razón de los convenios establecidos o de las contribuciones cobradas se reparta el gasto de las obras entre el Ayuntamiento y los propietarios, el reparto del aumento de valor se hará proporcionalmente entre los límites anteriores.

Art. [38]. Si el aumento de valor del suelo procede la disminución del valor de la moneda el Ayuntamiento se limitará a cobrar un impuesto fijo que no excederá del [...] %

Art. [39]. Los solares registrados como tales en virtud de obras de urbanización realizadas por las Entidades públicas o particulares serán motivo, si permanecen sin edificar, de una tasa especial que comenzará a percibirse al cabo de diez años de su creación si los propietarios los han urbanizado, al cabo de cinco años si han sido costeados por los propietarios mediante contribuciones, e inmediatamente si los propietarios no han contribuido o lo han hecho en proporción menor del 50%.

Estas tasas serán progresivas aumentándose el tanto por ciento cada cinco años debiendo llegar al cabo de treinta años equivalentes a la contribución a que daría lugar la edificación que en ellos pudiera levantarse.

Art. [40]. Esta tasa de solares sin edificar no será aplicable a los terrenos que no dispongan de servicios de urbanización,

ni a los que por cualquier circunstancia se impida la edificación.

Art. [41]. A los efectos de la aplicación de la tasa de solares sin edificar se entiende por solar aquel terreno que cuenta con acceso a calle abierta y pavimentada, con agua y con alcantarillado. Podrá prescindirse del alcantarillado cuando se trate de parcelas para viviendas unifamiliares cuya superficie sea superior a 1.000 m².

Art. [42]. Para lograr una mayor eficacia en la aplicación de la Ley de Ordenación de solares de [...] 1949] el Ayuntamiento podrá señalar polígonos de su recinto urbano en los que proceda a redactar y aprobar un proyecto de valoración de solares sin edificar en la forma expuesto en el Capítulo II. Aprobado un proyecto de esta naturaleza todo propietario que desee edificar podrá hacerlo sin más que solicitar su ocupación y depositar el precio establecido.

CAPÍTULO VI

Zonas libres y de utilización especial

Art. [43]. Se entiende por zona libre el terreno que, en virtud de un plan de ordenación, ya sea general o parcial, queda clasificado como inedificable, para que sea convertido en parque, espacio forestal, o quede permanentemente en su utilización agrícola normal.

Se entiende por zona de utilización especial aquel terreno que, en virtud asimismo de un plan de ordenación, ya sea general o parcial, queda clasificado como destinado a una utilización determinada, que no sea practicable para la iniciativa económica privada, por ejemplo una iglesia, unas escuelas o un edificio público.

Art. [44]. Si las declaraciones respectivas han sido hechas sobre terrenos puramente agrícolas, sobre los que no ha cargado ninguna tasa de orden urbanístico, ni ninguna declaración especial de edificabilidad, ni ésta se ha producido espontáneamente, en ese caso y de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I, no habrá lugar a indemnización de ninguna clase.

Art. [45]. En el caso de que se hubieran abonado tasas de orden urbanístico (solares sin edificar, plus valía, tasas por la condición de edificable según plan) las declaraciones de zona libre supondrán la obligación de restituir las tasas abonadas con arreglo a una valoración justa.

Art. [46]. En el caso de que hubiera un programa de urbanización, parcelación o edificación en curso, llevado a cabo de acuerdo con

las disposiciones legislativas y ordenanzas vigentes en el momento de su realización, el propietario tendrá derecho a exigir la adquisición de los terrenos en un plazo inferior a cinco años, o bien su permuta por otros terrenos que están en condiciones de edificabilidad, realizándose la permuta a igualdad de valoración, pudiéndose adjudicar directamente al propietario hasta un 55% más de lo que le correspondería en una permuta estricta mediante la oportuna liquidación.

Art. [47]. En el caso de que los terrenos hubieran tenido alguna declaración anterior de edificabilidad, o ésta se hubiera producido espontáneamente, o bien hubiera un programa de urbanización, parcelación o edificación en curso llevado a cabo de acuerdo con las disposiciones legislativas y ordenanzas vigentes en el momento de la realización, podrá haber lugar a una indemnización por la restricción de espacio libre o de utilización especial. Los propietarios afectados podrán solicitarla del Ayuntamiento, quien vendrá obligado a estudiar el problema, definiendo el polígono dentro del cual pueda establecerse un sistema de compensaciones de manera que los terrenos favorecidos costeen el perjuicio de los terrenos sometidos a restricción. El estudio podrá ser realizado por propia iniciativa del Ayuntamiento. En cualquier caso la propuesta resultante se tramitará como un proyecto de ordenación urbana y constará como mínimo de la valoración de los terrenos en las condiciones del plan, y de las nuevas valoraciones, señalándose conjuntamente las tasas que han de ser abonadas, el porcentaje que ha de ser destinado a las indemnizaciones y el reparto de éstas.

Art. [48]. Si la declaración de espacio libre o de utilidad especial proviene de la aprobación de un proyecto parcial serán de aplicación disposiciones previstas para este caso en el Capítulo IV.

CAPÍTULO VII

Reparcelación

Art. [49]. Cuando se hace un trazado urbano de cierta regularidad sobre una parcelación agraria, sucede en el mayor parte de los casos que las parcelas resultantes como solares quedan de forma y tamaño poco apropiados para la edificación. En estos casos es necesario proceder a una reparcelación, esto es, a sustituir la antigua distribución de parcelas por una nueva de manera que se respeten en todo lo posible los intereses particulares dentro de una determinada manzana y que, al mismo tiempo, los solares resulten acondicionados para este fin.

Art. [50]. La reparcelación podrá ser practicada a solicitud de los propietarios o por iniciativa del Ayuntamiento. Para proceder a ella bastará que, solicitada por un propietario, el Ayuntamiento lo encuentre conveniente.

Art. [51]. La reparcelación podrá llevarse a cabo de maneras diferentes:

[i] por simple rectificación de linderos entre parcelas colindantes, permutándose superficies de valor equivalente;

[ii] por estudio total de una manzana o un conjunto importante de solares, de tal manera que se obtengan parcelas para los mismos propietarios y en valor equivalente a las antiguas aún cuando varían la situación, la forma y la dimensión; y por último,

[iii] procediéndose a la valoración del polígono a reparcelar, haciendo el estudio de las nuevas parcelas y su valoración y subastando éstas, dando preferencia a los propietarios.

Art. [52]. En todos los casos los propietarios solicitantes podrán proponer la solución técnica que habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento, tras de dar conocimiento de ella a todos los propietarios afectados. Si no hubiera acuerdo entre éstos, o bien si la iniciativa es municipal, la solución será redactada por el Arquitecto que sea designado por el Ayuntamiento. Contra esta resolución cabrá recurso ante la Comisión Provincial de Urbanismo, cuyo acuerdo será definitivo.

Art. [53]. En el tercer caso se procederá a la valoración de las antiguas parcelas, se aprobará la parcelación más adecuada y se valorarán las nuevas parcelas incluyendo en estas los gastos de la reparcelación. A continuación se procederá a la subasta que se realizará primeramente solo entre los antiguos propietarios y de tal manera que cada uno de éstos tenga derecho a que le sean adjudicados solares si la valoración de los que poseía anteriormente es suficiente en precio para ello. Si hay más de un propietario de estas condiciones se adjudicará al que mayor sobrepeso ofrezca. A continuación se sacarán los demás solares entre los restantes propietarios. Si todavía quedan solares sin adjudicar se sacarán a pública subasta.

Si una vez pagadas las antiguas parcelas y los gastos de la reparcelación restara un beneficio será repartido a partes iguales entre los propietarios y el Ayuntamiento, otorgándose la parte de los propietarios a cada uno de ellos en proporción del valor de sus antiguas parcelas.

Art. [54]. Si en cualquiera de estos casos y una vez aprobada por el Ayuntamiento la conveniencia de la reparcelación algún propietario

se negara a aceptar los acuerdos derivados de los trámites expuestos, el Ayuntamiento procederá a la expropiación de la parcela correspondiente pudiendo llegar, si fuera necesario, a la expropiación total del polígono afectado.

CAPÍTULO VIII

Gerencias urbanísticas

Art. [55]. La presente Ley de Régimen de Suelo abre numerosos caminos a la actuación municipal para desarrollar una política encauzada a resolver los problemas esenciales que el planeamiento y la ejecución de los elementos urbanos plantea, tanto en materia de suelo propiamente dicho, como de su urbanización para transformarlo en solar edificable.

El éxito o el fracaso de esta Ley depende del grado en que se aplique, lo que a su vez es función de la mayor o menor iniciativa de los Ayuntamientos y de los demás Organismos que pueden colaborar con ellos o suplirlos.

De aquí deriva el deseo de dotar a todas estas entidades de Organismos eficaces para el tipo de labor que se planea.

Art. [56]. Los Ayuntamientos de más de 50.000 habitantes, quedan autorizados a crear el cargo de Gerente Urbanístico para llevar la responsabilidad directa de toda la labor relacionada con el régimen del suelo, la ordenación urbana y la urbanización de los sectores de ensanche.

Si los Ayuntamientos de menos de 50.000 habitantes desean crear este mismo cargo, lo solicitarán, exponiendo las razones que tienen para ello, al Consejo Nacional de Urbanismo, quien lo resolverá previo informe de la Jefatura Nacional de Urbanismo.

También podrán crear análogas Gerencias las Diputaciones Provinciales para la gestión urbanística en los Ayuntamientos de menos de 50.000 habitantes.

Asimismo quedan autorizados para el mismo fin los Organismos denominados Gran Bilbao y Gran Valencia *[creados respectivamente por Decretos de 1 de marzo de 1946, en desarrollo de su Ley de bases de 17 julio de 1945, y de 14 de octubre de 1949, en desarrollo de su Ley de bases de 18 de debre de 1946, este último del Gran Valencia, por tanto en el mismo mes en que PB escribía este borrador]* y cuantas en el futuro puedan crearse con análoga estructura orgánica ~~[de hecho se crearían los de , todos clónicos del de Madrid y Barcelona]~~

Art. [57]. Las funciones del Gerente Urbanístico serán:

a) Aplicar la presente Ley a las demás disposiciones urbanísticas con la intensidad necesaria para la buena marcha de la expansión urbana de la ciudad.

b) Promover la declaración de polígonos de interés urbanístico y preparar su adquisición,

c) Plantear el estudio de valoraciones de conjunto en los polígonos que interesen a la ciudad, tanto en los sectores exteriores, como en las zonas afectadas por planes generales y por planes parciales, y asimismo en el interior del casco urbano.

d) Plantear el estudio de compensaciones en los diferentes sectores de la expansión urbana.

e) Dirigir, de acuerdo con las orientaciones del Plan de ordenación, una política de tasas urbanísticas.

f) Estimular las posibilidades de ampliar las adquisiciones de terrenos y su urbanización mediante empréstitos, emisión de cédulas y creación de sociedades mixtas.

g) Preparar perímetros urbanizados correspondientes a zonas de distintos tipos de edificación para que en todo momento la urbanización vaya por delante de la edificación.

h) Cuidar de que se redacten los proyectos parciales necesarios para el normal desenvolvimiento urbano y vigilar el cumplimiento de los planes, proyectos y ordenanzas y proponer la aplicación de sanciones en los casos de infracción, y

i) Proponer al Ayuntamiento las modificaciones del Plan General o de los planes parciales que considere convenientes.

Art. [58]. La Gerencia urbanística administrará sus recursos con autonomía, sujetándose al proyecto aprobado para cada ejercicio. Para adquirir, enajenar, gravar y realizar cualquier otro acto de riguroso dominio necesitará autorización expresa del Alcalde.

Art [59]. La Gerencia urbanística formulará presupuesto de ingresos y gastos anual que habrá de ser aprobado por una Comisión compuesta por el Alcalde como Presidente, el Secretario, el Interventor, un Teniente Alcalde Presidente de la Comisión de Obras y Hacienda, el Jefe Técnico de Urbanismo y el Gerente.

Art [60]. Los ingresos de la Gerencia estarán constituidos por los recursos siguientes:

a) La consignación inicial o anual que le señale el Ayuntamiento

b) Las subvenciones de todo orden que le pudieran ser otorgadas.

c) Las aportaciones que en beneficio de la labor urbanística se obtengan de las entidades públicas, de empresas o de particulares.

d) El producto total de las tasas urbanísticas, incluyendo en ellas las de declaración de edificabilidad, la de solares sin edificar y la de plus valía.

e) El importe de las multas impuestas por el Ayuntamiento para sancionar infracciones contra los planes de ordenación y sus ordenanzas.

f) Los beneficios que se obtengan como resultado de su gestión urbanística.

g) Los intereses y productos de los fondos y propiedades de la Gerencia

h) Los donativos, cesiones gratuitas y demás ingresos procedentes de liberalidades destinados a acrecer el patrimonio de la Gerencia.

Art. [(58 =) 61]. Los gastos de la Gerencia incluirán el sostenimiento de los servicios de la misma y las obligaciones presumibles durante el año económico derivadas de la realización de los planes aprobados.

Los créditos o saldos no invertidos de un ejercicio se incluirán como resultas en el presupuesto del ejercicio siguiente.

Art. [62]. El presupuesto habrá de redactarse y aprobarse dentro del trimestre anterior al ejercicio en que tenga que regir.

La fiscalización de los gastos se efectuará por el Interventor del Ayuntamiento.

Art. [63]. El Gerente urbanístico redactará dentro del primer trimestre de cada año, un balance en el que se refleje la situación económica de la Gerencia al finalizar el ejercicio anterior, y una memoria en la que se exponga la gestión desarrollada durante dicho periodo. Ambos documentos habrán de ser sometidos a aprobación de la comisión designada en el art. [59] tras de lo cual serán puestos en conocimiento del Pleno municipal.

Art. [64]. El Gerente urbanístico municipal conducirá su gestión de acuerdo en el orden técnico con las orientaciones señaladas en el respectivo Plan provincial, por la Comisión Provincial de Ordenación Urbana.

Para el mejor desarrollo de esta colaboración el Gerente entrará a formar parte con voz y voto de la Comisión Provincial.

Art. [65]. A través de esta Comisión podrá recabar de los Departamentos del Estado, de la Provincia y de los Ayuntamientos limítrofes, la colaboración necesaria para resolver de acuerdo los problemas urbanísticos que comúnmente les afecten. Asimismo podrá recabar de los anteriores Departamentos la formulación de proyectos de obras que deban desarrollarse dentro del Plan General de la ciudad.

[añadidos en la copia primera] Art. [66]. El cargo de Gerente Urbanístico será incompatible con el de Concejal.

Art. [67]. Su nombramiento se efectuará por el Ministro de la Gobernación entre una terna propuesta por el Ayuntamiento y previo informe del Gobernador Civil.

Art. [68]. El cargo se otorgará para cinco años al transcurso de los cuales podrá ser prorrogado si así lo propone el Ayuntamiento y lo autoriza el Ministro. Las prórrogas serán siempre por cinco años y podrán efectuarse cuantas veces se estime conveniente.

Art. [69]. El ayuntamiento podrá convocar un concurso de méritos para la elección de la terna que ha de proponer al Ministro. En este caso la propuesta irá acompañada de los méritos expuestos.

CAPÍTULO IX

Aplicación de la presente Ley

Art. [70] (63). La presente Ley tiene por objeto ampliar la esfera de acción urbanística municipal.

Sus disposiciones son de posible aplicación por todos los Ayuntamientos de la Nación.

Podrán ser también aplicados por la Diputación provincial en los Ayuntamientos de menos de 50.000 habitantes, actuando de acuerdo con ellos o en su defecto. Asimismo serán de aplicación para la Dirección General de Regiones Devastadas, dentro de los Términos municipales en los que les corresponde actuar.

Por último y de acuerdo con cualesquiera de los Organismos anteriores o en defecto de ellos podrán ser aplicados por la Jefatura Nacional de Urbanismo en todo el ámbito nacional.

Art. [71]. El Consejo Nacional de Urbanismo, a propuesta de la Jefatura Nacional podrá obligar a los Ayuntamientos que juzgue necesario y, en su caso, a los Departamentos provinciales a las siguientes actuaciones:

a) Preparar suelo urbanizado por sí o a través de entidades colaboradoras para adelantarse a la iniciativa privada de construcción, de tal manera que tenga en todo momento solares de diferentes tipos y categorías en superficie capaz para afrontar las necesidades de edificación durante cinco años.

b) Aplicar la valoración de polígonos en superficies suficientes para albergar el aumento de población durante 30 años.

c) Tener una actuación determinada con arreglo a las posibilidades de esta Ley en los

sectores vitales de sus ciudades, ya por su carácter representativo o porque reúnen características especiales que se juzgue indispensable proteger o aprovechar.

d) Crear la Gerencia Urbanística.

Art. [72]. La Jefatura Nacional de Urbanismo atenderá a plantear, orientar y resolver las dificultades que surjan en la puesta en práctica de esta Ley. Tratará de propagar sus posibilidades y ventajas entre los Ayuntamientos asesorará a éstos, a las Gerencias y a los Departamentos Técnicos en el desarrollo de cualquiera de las actuaciones que de ella se deriven.

Para ello preparará las disposiciones complementarias y los Reglamentos necesarios para su más eficaz puesta en práctica.

Art. [73]. Las disposiciones de la Ley de Ensanche [se refiere a la de ... de 1895] se consideran incorporadas a la presente Ley, siendo necesario para su aplicación a cualquier polígono la solicitud por el Organismo correspondiente al Consejo Nacional de Urbanismo quien resolverá previo informe de la Jefatura Nacional.

CAPÍTULO X

Sancciones

Inspección, recursos y sanciones

[en el margen del manuscrito original figura aquí la fecha de 14 nov 1949]

Art. [74]. Para el desenvolvimiento normal de los cauces señalados en esta Ley es necesario que se respeten escrupulosamente el aprovechamiento dispuesto para el suelo nacional en general y asimismo el que se derive de los planes y proyectos que sucesivamente se vayan aprobando con arreglo a la tramitación establecida en cada caso.

Art. [75]. Los Ayuntamientos quedan obligados a utilizar sus servicios de vigilancia e inspección para informar a sus servicios técnicos de cualquier infracción que adviertan en sus respectivos términos municipales. Si careciesen de técnico municipal lo advertirán a los servicios técnicos de la Diputación.

Art. [76]. Los servicios técnicos informarán inmediatamente a las Corporaciones respectivas sobre la infracción señalada, indicando su gravedad, y las medidas que a su juicio conviene sean adoptadas.

Art. [77]. Si la infracción se ha llevado a cabo con licencia municipal se denunciará el caso a la

Comisión Provincial de Urbanismo, si se trata de un Municipio de menos de 50.000 habitantes, y al Consejo Nacional de Urbanismo en otro caso.

Estas Comisiones podrán anular las licencias concedidas en oposición a las medidas establecidas, paralizar las obras, y ordenar la demolición de lo ejecutado. Podrán asimismo ~~iniciar el oportuno expediente para dilucidar las responsabilidades existentes y proponer sanciones administrativas para quienes hayan sido culpables~~ formular propuesta de sanciones con arreglo a las características y cuantía que se señala en los artículos siguientes.

Art. [78]. Si el propietario tenía noticia de la infracción que cometía, los perjuicios materiales derivados de las anteriores resoluciones serán a su costa. Si lo desconocía tendrá derecho a exigir al Ayuntamiento la correspondiente indemnización.

Art. [79]. Si la infracción se ha cometido bajo la dirección facultativa de un técnico legalmente capacitado, éste será responsable de aquella y por este motivo podrá ser sancionado con la suspensión del ejercicio de la profesión durante un período comprendido entre un mes y un año.

Esta sanción será propuesta por las Comisiones Provinciales de Urbanismo, y acordada por el Consejo Nacional de Urbanismo, previo informe de la Jefatura Nacional.

Si no hubiera puesto en conocimiento del propietario la existencia de la infracción no tendrá derecho a la percepción de ninguna clase de honorarios debiendo además proceder a la devolución de los que hubiera percibido por el proyecto no ajustado a las disposiciones vigentes.

[Art. 80]. Si la infracción se ha llevado a cabo sin licencia municipal, el Alcalde podrá paralizar las obras y ordenar la demolición de lo ejecutado. En este caso la totalidad del perjuicio será para el propietario pudiendo el Alcalde solicitar de la Comisión Provincial la propuesta de sanción para el técnico director de las obras si lo hubiere.

Art. [81]. Las infracciones podrán ser graves o leves, y podrán causar mayor o menor perjuicio a la intención de los planes o normas establecidos. La Entidad correspondiente examinará la gravedad y el perjuicio ocasionado en cada caso, y resolverá sobre la conveniencia de proceder a la demolición de lo efectuado fuera de las normas legales o bien de autorizar las obras iniciadas en arreglo al proyecto existente o modificándolo, procediendo en estos casos a la aplicación de una multa.

Art. [82]. Los Alcaldes de municipios de menos de 5.000 habitantes tendrán facultad para imponer multas por este concepto que no excedan de 1.000

pesetas. Los Alcaldes de municipios comprendidos entre 5.000 y 50.000 habitantes podrán imponer multas siempre por el mismo concepto, hasta de 10.000 pesetas. Los alcaldes de municipios de más de 50.000 habitantes podrán llegar a multas superiores, siempre que no excedan de 50.000 pesetas. Esta misma cantidad es el límite de las multas que pueden ser aplicadas por las Comisiones provinciales de Urbanismo el Gobernador a propuesta de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Las multas superiores a 50.000 pesetas se acordarán por el Ministro de la Gobernación a propuesta del Consejo nacional de Urbanismo.

Art. [83]. Las Comisiones Provinciales de Urbanismo, cada una en su provincia, podrá ~~iniciar~~ abrir el oportuno expediente para dilucidar las responsabilidades existentes en los Ayuntamientos por concesión de licencias indebidas, o por dejación en sus obligaciones de vigilancia, y proponer sanciones administrativas para quienes sean culpables directos o indirectos de la infracción.

Art. [84]. Las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrán establecer servicios de vigilancia para proceder a una inspección directa en la Provincia. Estos servicios darán cuenta a los servicios técnicos de la Comisiones Provinciales de las infracciones que observen, y estos servicios informarán sobre la gravedad y medidas a tomar en cada caso.

El Gobernador como Presidente de la Comisión podrá optar por comunicar al Alcalde respectivo para que tome las medidas correspondientes en un plazo determinado, o bien por actuar directamente con las mismas atribuciones de los Alcaldes y en la cuantía de sanción ya señalada.

Art. [85]. La Jefatura Nacional de Urbanismo tendrá facultades de Inspección en todo el territorio de la Nación. Ante cualquier infracción conocida, dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo correspondiente solicitando informe sobre la situación existente. Si el informe no lo estimara satisfactorio se pasará el asunto al Consejo Nacional de Urbanismo, que podrá acordar las medidas que considere oportunas dentro de las facultades atribuidas a todas las Corporaciones citadas, y trasmitirlas a la respectiva Comisión Provincial para su cumplimiento.

Art. [86]. Contra las multas que no excedan de 10.000 cabrá únicamente el recurso de alzada, dentro de los quince días siguientes a su notificación ante el Gobernador Civil de la Provincia.

Contra las multas superiores a 10.000 pesetas, el recurso de alzada será en las mismas condiciones ante el Ministro de la Gobernación.

Contra las multas superiores a 50.000 pts se dará recurso ante el Consejo de Ministros.

Art. [87]. Si las multas hubieran sido impuestas directamente por el Gobernador Civil habrá, sea cual sea su cuantía, posibilidad de recurso ante el Ministro.

[Los Capítulos XI, XII y XIII son nuevos en esta segunda copia, respecto al manuscrito y a su primera mecanografía]

CAPÍTULO XI

Planeamiento urbanístico. Normas fundamentales

Art. [88]. La actividad urbanística se efectúa por medio de Planes de Ordenación municipales, comarcales y provinciales. En su redacción ha de estar presente un sentido nacional para coordinar las necesidades locales con las generales de orden político y social, derivadas de problemas de ámbito nacional, tales como el crecimiento de la población, su distribución territorial y los planes económicos y constructivos de los diferentes Departamentos

Art. [89]. La iniciativa urbanística corresponde a los Ayuntamientos. El interés nacional exige sin embargo, la incorporación de los Planes Municipales a los comarcales y provinciales y de todos ellos al Plan Nacional.

Art. [90]. El planeamiento urbanístico se llevará a cabo partiendo de programas definidos en los siguientes aspectos: plazo, crecimiento de población, necesidad de vivienda con arreglo a la situación social de cada localidad, previsión de servicios sociales, tales como edificios públicos, Iglesias, Escuelas, edificios sanitarios, deportes, parques, etc., colaboración con todos los Departamentos oficiales en general y en especial con los de Obras Públicas y de Arquitectura.

Art. [91]. Para llevar a efecto este programa de planeamiento se tendrá en cuenta la necesaria división de la ciudad y sus perímetros de expansión en zonas destinadas a cada una de las necesidades.

Estas zonas se proyectarán en extensión, trazado, y servicios en forma adecuada para las atenciones definidas en el programa.

Art. [92]. El planeamiento urbano será el resultado de la más amplia colaboración de todos los intereses políticos, sociales, económicos, administrativos, técnicos y estéticos que forman el contenido de la ciudad.

CAPÍTULO XII

Planes: municipales, comarcales, provinciales y nacionales

Art. [93]. Todo Municipio formará un Plan General de Ordenación urbana suficiente para orientar su desarrollo en un período normal de 60 años, y como mínimo en un período de 30 años. Desarrollará además los proyectos parciales necesarios para atender al desenvolvimiento de los diferentes programas urbanos en un período que normalmente no será inferior a 20 años y nunca inferior a 10.

Art. [94]. Las Capitales de Provincia y ciudades de más de 50.000 habitantes formarán en plazo máximo de tres años su Plan General de Ordenación. En él se determinarán los proyectos parciales que es necesario desarrollar en una primera etapa. Los Proyectos parciales mínimos señalados en el artículo anterior, deberán ser formulados en el plazo de otros tres años a partir de la aprobación del Plan General.

Art. [95]. Si los plazos anteriores no se hubieran cumplido por causas de fuerza mayor los Ayuntamientos podrán solicitar del Consejo Nacional de Urbanismo su ampliación, razonando y señalando los plazos que necesiten para cumplir estas obligaciones y los medios de todo orden que consignen para tales fines.

Art. [96]. En el caso de que un Ayuntamiento incumpla los anteriores preceptos y no solicite ampliación de plazo, el Consejo Nacional de Urbanismo podrá optar entre señalar nuevos plazos, que en unión de los anteriores nunca podrán sobrepasar de seis años, o bien encargar a la Jefatura Nacional de Urbanismo para que redacte los respectivos planes, por sí mismos o a través de las Comisiones Provinciales, teniendo que ser los gastos necesarios sufragados por el Ayuntamiento correspondiente.

Estos gastos serán motivo de un presupuesto previo que habrá de ser aprobado por el Consejo Nacional.

Art. [97]. Los planes comarcales de ordenación urbana comprenden un conjunto de Municipios que pueden asociarse en razón de la influencia de una gran ciudad, como consecuencia de obras de colonización agrícola o industrial o simplemente en razón de la comunidad de intereses de una comarca natural.

Art. [98]. La promoción de una Plan Comarcal será planteada por el Municipio que encabece la comarca o por las Comisiones Provinciales.

Art. [99]. Los Planes Provinciales se acometerán por las Comisiones Provinciales de Ordenación Urbana, con arreglo a las normas que se señalen en la presente Ley.

Art. [100]. Los Planes Nacionales de Urbanismo, como integración de los Planes Provinciales, constituirán un objetivo nacional que requiere la preparación de estudios preliminares y de una amplia colaboración de muy diferentes elementos.

En una primera etapa, la Jefatura Nacional de Urbanismo establecerá esta labor preparatoria para proceder en su día a la redacción del Plan Nacional que será sometido al Consejo Nacional para su aprobación y elevación al Gobierno.

CAPÍTULO XIII

Planes Generales y parciales

Art. [101]. El planeamiento urbanístico se verifica en tres grados sucesivos: Los Planes Generales de Ordenación Urbana, los Planes Parciales de Ordenación Urbana y los Proyectos de Urbanización.

Art. [102]. El Plan General de Ordenación Urbana define:

- a) La división de la ciudad en zonas y la determinación del destino que ha de darse a cada una, según las necesidades del programa urbano.
- b) El sistema de espacios libres a mantener, crear o modificar con sus características fundamentales.
- c) La situación de los elementos urbanos representativos, así como de los edificios para instalaciones de interés público.
- d) Los elementos y características esenciales de la red de comunicaciones, ferrocarriles, caminos, puertos y aeropuertos, a conservar, modificar o crear.
- e) Los límites del recinto urbano, fuera de los cuales la edificación quedará restringida a su condición rural.

Art. [103]. Los Planes Generales de Ordenación se componen de los documentos siguientes:

- 1.º Planos que han de ser a escala mínima de 1:10.000 y equidistancias de curvas de 5 metros, en los que quedarán señaladas las comunicaciones exteriores de todo orden, la red arterial general y su conexión con los principales órganos urbanos, la división en zonas de la edificación, según volumen y carácter, los esquemas generales de los servicios urbanos de transporte, abastecimiento,

energía, saneamiento y pavimentación, la protección de los principales elementos de interés artístico e histórico, la conservación del paisaje en los lugares característicos y el emplazamiento de los edificios públicos más representativos.

Se acompañarán perfiles longitudinales de las vías que forman la red arterial principal y sus secciones transversales tipo.

2.º Memoria descriptiva con los anexos precisos donde se exponga el desarrollo de la labor de información y planeamiento realizada abarcando como mínimo los aspectos señalados en los planos.

3.º Reglamentación a que han de someterse el suelo y la edificación para la puesta en práctica del Plan General.

4.º Estudio legal y económico de la ejecución del Plan en períodos determinados justificados, con previsión razonada, de orden demográfico, económico y social sobre el porvenir de la ciudad.

Art. [104]. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana constituyen el desarrollo del Plan General, y por lo tanto se ajustan con él y definen las líneas, volúmenes y utilización de toda clase de construcciones y elementos naturales que constituyen su parte correspondiente del conjunto urbano y comprenden:

a) Las alineaciones, nivelación y carácter de las vías y plazas a conservar, modificar o crear.

b) Los recintos destinados a las diferentes clases de espacios libres, jardines, parques, campos de juego, establecimientos deportivos y zonas verdes a mantener, modificar o crear.

c) Los emplazamientos reservados a edificios y servicios públicos.

d) La delimitación de los perímetros de las zonas que tienen características especiales de edificación, utilización y conservación.

e) Las Ordenanzas que señalan la posibilidad de utilizar, en cuanto a volumen, uso y condiciones sanitarias y estéticas, de las construcciones y elementos naturales en cada una de las zonas.

Art. [105]. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana se componen de los documentos siguientes:

1.º Planos a escala mínima de 1:2.000 con equidistancia de curvas de nivel de un metro, en los que se definan las alineaciones y perfiles longitudinales y transversales de las vías y división en zonas, los espacios libres, los emplazamientos de los edificios públicos, la protección de los elementos de valor histórico-artístico o típico, las redes de los servicios urbanos de agua, alcantarillado y alumbrado, con indicación de sus órganos principales y los sistemas de pavimentación previstos.

Planos de detalle a escala 1:500 ó 1:200 de las plazas o elementos representativos.

2.º Memoria descriptiva donde se exponga el desarrollo de la labor de información y planeamiento que abarque como mínimo los aspectos indicados en los mismos.

3.º Ordenanzas de edificación que definen el volumen, uso y condiciones sanitarias y estéticas de la edificación en cada una de las zonas.

Crónica del encuentro/homenaje a Javier García-Bellido celebrado en el Ministerio de Vivienda

Ángela DE LA CRUZ MERA

Consejera Técnica de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo.

El 4 de mayo de 2006 el Salón de Actos del Ministerio de Vivienda acogió a un buen número de familiares, compañeros de profesión, alumnos y amigos de Javier García-Bellido García de Diego, en el encuentro que, sobre *Ciudad y Territorio: un enfoque multidisciplinar* organizó la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, con el objeto de rendir un homenaje póstumo a quien fuese el director de esta Revista, durante los últimos 15 años.

Quienes tuvimos la suerte y el honor de colaborar en la organización de este encuentro elegimos conscientemente no sólo el título que lo presidió, sino también los diversos temas que orientarían sus contenidos, todo ello con la firme intención de acercarnos al pensamiento y al trabajo cotidiano que marcó la relación de Javier García-Bellido con la Revista que sabiamente dirigió durante los últimos 50 números.

CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales constituyó para Javier una verdadera pasión. Su dedicación ilusionada, generosa y continuada a lo largo de los años aportó a la misma un rigor científico y una independencia que constituyen hoy algunos de sus valores más ensalzados. El espíritu multidisciplinar que anima sus contenidos también es acreedor de la intensa preocupación de su director por estudiar, comprender y entender el urbanismo desde una perspectiva múltiple: social, económica, histórica, jurídica, geográfica, técnica y ecológica.

Ambos elementos constituían, por tanto, un punto de partida obligado en una jornada que pretendía rendir homenaje a quien desgraciada y dolorosamente nos ha abandonado. A buen seguro que a él le habría gustado.

El Encuentro se desarrolló sobre la base de dos mesas redondas. La primera se centró en la *Perspectiva histórica y evolutiva del urbanismo español*, y la segunda, en *La interdisciplinariedad del urbanismo y la búsqueda de los universales*.

Los ponentes invitados a participar en cada una de ellas reunían la doble condición de colaboradores y amigos de Javier, y representantes de esa multidisciplinariedad expresamente buscada, garantizándose de este modo la presencia de arquitectos, geógrafos, abogados, economistas e ingenieros.

El Secretario General del Ministerio de Vivienda, don Javier Ramos Guallart, presidió la apertura de este Encuentro, y agradeció a todos los presentes su asistencia al mismo. A su cargo corrió también la presentación de don Luciano Parejo Alfonso, Rector Magnífico de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo, quien trazó una primera semblanza del Javier García-Bellido urbanista, profesor, investigador, arquitecto y amigo entrañable. Destacó las importantes aportaciones que éste realizó al urbanismo español, muchas de ellas aún vigentes, al igual que su pensamiento: la reparcelación voluntaria discontinua, el riguroso tratamiento de lo público y sus relaciones con el derecho de propiedad, la propiedad desagregada, las medidas de preservación del suelo rústico, etc. Quiso referirse, además, a su faceta más personal, a la del amigo íntegro, generoso, de convicciones profundas, comprometido con el mundo y con la realidad que le rodeaban.

El contenido de las ponencias de la primera Mesa Redonda tuvo presente el desbordante entusiasmo que Javier García-Bellido mostró siempre ante la perspectiva histórica del urbanismo español como fuente de posibles enseñanzas para el urbanismo actual. Su moderador, don Fernando Roch —arquitecto—, puso de manifiesto cómo el propio Javier consiguió jugar un papel protagonista en ella, ayudando a construir el “edificio” que hoy conocemos, poniendo, desde el principio, alguna de sus piedras fundamentales. No en vano colaboró en la mayor parte de los textos legislativos que conforman la base de nuestro derecho urbanístico. Los ponentes

que participaron en dicha mesa fueron doña Josefina Gómez Mendoza —geógrafa—, don Martín Bassols Coma —jurista—, don Arturo Soria Puig —ingeniero de caminos, canales y puertos— y don Luis Moya —arquitecto—. Las palabras de todos ellos confirmaron la obsesión histórica que movió gran parte de los trabajos de investigación abordados por Javier, muchos ellos, con el objetivo de nutrir a la Revista. Se citaron expresamente algunos números monográficos de ésta, tales como *Siglo y medio de Urbanismo en España o Cerdá y su influjo en el ensanche de las poblaciones*, constituyendo ambos una muestra evidente de aquellos trabajos. Javier consiguió, de este modo, convertir la Revista en una magnífica vía de divulgación y conocimiento de documentos fundamentales de la historia del urbanismo español y de sus raíces.

Mención especial merecieron, a juicio de todos los ponentes, las editoriales que, elaboradas por Javier García-Bellido, permitían introducir a los lectores en los contenidos de cada uno de los números de la Revista. Tales editoriales constituyen, sin duda, verdaderos estudios y trabajos analíticos exhaustivos y rigurosos, en muchos casos agudamente críticos, de los más variados problemas que aquejan al urbanismo español, ese urbanismo cuya singularidad frente al resto de los urbanismos del mundo, él defendió apasionadamente y de manera constante en los más diversos foros.

La perspectiva del urbanismo comparado sirvió de nexo de unión entre la primera mesa redonda y la segunda, dedicada en este último caso a *La interdisciplinariedad del urbanismo y la búsqueda de los universales*. Javier García-Bellido fue uno de los pocos investigadores del urbanismo español que dedicó tiempo y esfuerzos al análisis detallado de algunos de los modelos urbanísticos internacionales más significativos, llegando a tener, él mismo, una relevancia internacional notable. Gracias a la publicación de estos análisis en la revista *CIUDAD Y TERRITORIO* (elaborados por diversos autores, e impulsados, dirigidos y complementados por su director) tenemos un conocimiento global de las técnicas, los instrumentos e incluso los conceptos fundamentales que integran el urbanismo comparado. Como puso de manifiesto el moderador de esta segunda mesa, don Ricardo Santos Díez —ingeniero de caminos, canales y puertos y licenciado en derecho— este trabajo permitió a Javier acercarse a otra de sus grandes preocupaciones: la búsqueda de los universales del urbanismo, a los que dedicó gran parte de su obra magna, la Tesis Doctoral sobre la Coranómia.

Esta segunda mesa contó con nuevos ponentes que reflejaron, desde sus respectivos ámbitos profesionales, la multidisciplinariedad a la que ya se ha hecho referencia y que acompañó a la línea argumental de la Revista, por expreso deseo de su director. Los ponentes don Josep Roca Cladera y don Gerardo Roger Fernández, ambos arquitectos, doña Isabel Rodríguez Chumillas —geógrafa— y don Antonio Vázquez Barquero —economista—, abundaron en muchas de las ideas ya expresadas a lo largo del encuentro. La calidad humana y profesional del homenajeado, sus valiosas contribuciones al urbanismo español, tanto desde los sectores prácticos, como desde los universitarios, sus infinitas ilusiones intelectuales, que compartía humildemente con todos, su pensamiento, vivo y actual, centraron gran parte de las aportaciones de quienes, en algún momento, compartieron trabajo, aficiones o amistad con él. El acercamiento propiciado por Javier García-Bellido, desde la revista, a todas las disciplinas de posible conexión con el urbanismo, se complementó con una invitación amplia y abierta a cuantos autores desearon, desde aquéllas, aportar sus más variados conocimientos y divulgar sus estudios.

Para finalizar, don Marcos Vaquer Caballería, Director General de Urbanismo y Política de Suelo del Ministerio de Vivienda, acompañado de doña Consuelo Álvarez de Miranda, viuda de Javier, clausuró el acto con una emotiva despedida que quiso aportar una última visión de éste, como funcionario excepcional. Javier supo conjugar ciencia y humanidad, investigación y servicio público, y consiguió impulsar esta Revista cuya alma, indudablemente, le pertenecía. Era un funcionario atípico, alegre y feliz que luchaba, sin saberlo, contra el tópico de una Administración Pública gris. Su innata vocación pública, de hecho, le llevó a desarrollar la mayor parte de su carrera profesional en el ámbito de las Administraciones Públicas.

Para los que formamos parte de la Administración General del Estado, ha sido una suerte y un lujo que Javier García-Bellido la eligiera para prestar servicios activos durante la mayor parte de su carrera profesional. Desde el año 2004, en el que fue creado, Javier estaba adscrito al Ministerio de Vivienda a través de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo. Aquí sentimos de manera especialmente dolorosa la horfandad física y el vacío personal, pero su estímulo intelectual nos anima a continuar, en la medida de nuestras posibilidades, la ingente labor que él comenzó.

Normas para la presentación de originales

1. **Originales:** los trabajos serán necesariamente originales e inéditos en ninguna otra publicación ni lengua. La presentación del manuscrito original a CyTET implica el compromiso ético formal por parte del autor de no haberlo enviado antes o simultáneamente a ningún otro editor para su publicación. Una vez acusada puntualmente su recepción por la Revista y antes de notificar el resultado del arbitraje de su evaluación científica tampoco podrá ser remitido a otros editores, salvo que el autor solicite por escrito retirarlo sin esperar el resultado de la evaluación. Otro proceder anómalo por parte del autor será éticamente reprobado en los círculos editoriales.
2. **Extensión:** no sobrepasará 25 páginas formato UNE A-4 (DIN A4) mecanografiadas a un espacio y numeradas, incluidas en su caso las ilustraciones.
3. **Título del trabajo:** será breve, como máximo ocho palabras, pudiéndose añadir un subtítulo complementario de menor extensión. No contendrá abreviaturas, ni notas o llamadas a notas al pie en el mismo. Las referencias sobre su procedencia, origen o agradecimientos irán en nota al pie.
4. **Descriptorios:** se incluirán cuatro o cinco descriptorios de las referencias temáticas por los que se pueda clasificar el artículo, a juicio del autor. No obstante, la editorial se reserva su homologación con el tesoro y descriptorios propios para confeccionar los índices anuales de la Revista.
5. **Autores:** bajo el título irá el nombre de cada uno de los autores (con el sistema del nombre propio en caja baja y los dos APELLIDOS en versalitas, para poder discernirlos) incluyéndose debajo la profesión o cargo principal con el que desean ser presentados y, si lo señalan expresamente, indicando su número de fax y e-mail en la red (además de los datos solicitados en \$14).
6. **Resumen obligatorio:** al comienzo del texto deberá escribirse obligatoriamente un resumen o abstract de su contenido (no un índice), inferior a 200 palabras sobre el objeto, metodología y conclusiones del artículo, sin notas al pie, redactado en español y en inglés (la versión inglesa, en todo caso, será revisada por cuenta de la propia editorial). Lo que supere esta extensión podrá ser suprimido por estrictas razones de composición.
7. **Apartados:** la numeración de los apartados se hará sólo con caracteres arábigos de hasta tres dígitos (*i.e.*: 3., 3.1., 3.1.1). Las restantes subdivisiones inferiores llevarán letras mayúsculas y minúsculas o números [A], [b], [1], [i], ...].
8. **Bibliografía:** solamente de las obras citadas en el texto que se recopilarán al final del trabajo en un listado de "Bibliografía citada" y en orden alfabético de apellidos (siempre en VERSALITAS y sangrando la segunda línea), con los siguientes caracteres y secuencias:
 - (1) **De libros:**
 AUTOR, nombre (año 1ª ed.): *Título del libro*, editorial, lugar, año de la edición consultada (versión, TRADUCTOR: *Título español*, editor, lugar, año)
 - (2) **De artículos:**
 AUTOR, nombre (año): "Título del artículo", en: *Título del libro o nombre de la Revista*, volumen: número: paginación, editorial y lugar.

Cuando las referencias de cada autor(es) sean varias se ordenarán cronológicamente, y las del mismo año se ordenarán añadiéndoles una letra [(1996a; 1996b; etc.)].

Los segundos y siguientes coautores irán siempre precedidos del signo & (*et latino*) para diferenciar los apellidos compuestos [RAMÓN Y CAJAL], pudiendo colocar su nombre o inicial seguido del apellido [GARCÍA, José & Luis ÁLVAREZ & José PÉREZ]. Para una sistematización de referencias bibliográficas más complejas se facilitará a quien lo solicite un breviario de apoyo.
9. **Citas:** (textuales o referencias bibliográficas): deberán insertarse *en el propio texto* entre paréntesis con un solo apellido, remitiendo a la bibliografía final (de \$8), indicando solamente: (*cf.* o *vide* AUTOR, año: pp. interesadas) [*i.e.*: «cita textual» (PÉREZ, 1985: 213-8)].
10. **Notas a pie de página:** irán numeradas correlativamente por todo el texto; serán publicadas siempre al pie de la página, pero el autor también las entregará al final del manuscrito en *una hoja aparte*. Las notas al pie contendrán exclusivamente comentarios ad hoc, mas *nunca* se utilizarán sólo para citar referencias bibliográficas, las cuales deben ir *siempre* en el texto (ver \$9) y recopiladas al final (ver \$8).
11. **Abreviaturas:** acrónimos o siglas (organismos, revistas, etc.): se incluirá su listado detrás de la bibliografía.

12. **Ilustraciones:** (1) Los planos, gráficos, tablas, cuadros, fotos, etc., se identificarán todos ellos por igual con el nombre convencional de *figura* poniendo en su título la abreviatura FIG. xx. (2) Irán correlativamente numeradas por su orden de aparición y convenientemente referenciadas en su contexto mediante la indicación (ver FIG. xx). (3) Irán acompañadas en hoja aparte de un listado con su número, pie o leyenda e inequívocamente identificadas en su borde, marco o soporte. (4) *Se indicará siempre su procedencia o fuente de referencia de autor y, en caso de comportar reproducción de gráficos ajenos, deberán contar con la pertinente autorización respectiva de la editora y autor.*
13. **Número y soporte de las figuras:** serán, como máximo, 10 figuras, de las que 6 podrán ser a color. Siempre que sea posible las figuras se entregarán digitalizadas en un CD-Rom (señalando bien claro el sistema operativo, nombre y número de la versión del programa) o en fotografía en color y/o blanco/negro, tanto en diapositivas como en reproducción fotográfica de papel. En otro caso irán en soporte original (máx. UNE A-3), en impreso o en reproducción fotográfica; *en ningún caso fotocopia*, ni en b/n ni en color. Por limitaciones técnicas, la editorial se reserva el derecho de seleccionar la calidad, cantidad y formato de las ilustraciones publicables.
14. **Datos académicos:** al final del trabajo o en hoja aparte deberá incluirse una breve referencia sobre su respectivo autor o autores, con extensión máxima de 10 líneas, en la que se reflejen los datos de su nombre y dos APELLIDOS, lugar y año de nacimiento, título académico, experiencia profesional más destacable, actual posición profesional y principales publicaciones realizadas, dirección postal, teléfono, fax, e-mail, página en la red, etc., del centro de trabajo, para uso exclusivo en las referencias internas de la Revista.
15. **Original y copias:** los trabajos completos se enviarán en tres copias: una original completa y otras dos fotocopias (incluidas las figuras en color, en su caso) en las que se *habrán suprimido nombre y señales identificadoras del autor* (para poder enviarlas a evaluar anónimamente). El trabajo, una vez notificada su aceptación para publicarlo, se deberá presentar siempre en un soporte informático adecuado adjuntado en un e-mail o en CD-Rom, señalando siempre expresamente el sistema operativo (Mac, Windows, Linus) y la aplicación de textos o/y tablas utilizado (ver §13).
16. **Evaluación y arbitraje de excelencia:** todos los trabajos recibidos en la Redacción no expresamente solicitados serán sometidos (sin el nombre del autor) a evaluación sobre su calidad científica y técnica ante sendos expertos anónimos o *referees* especialistas en la o las materias tratadas, tanto miembros asesores editoriales de la Redacción como externos a ésta, quienes emitirán un informe de evaluación. En caso de notoria divergencia entre ellos se someterá a informe de un tercer árbitro. Si los árbitros sugirieran al Consejo de Redacción observaciones, correcciones o enmiendas puntuales, incluso su rechazo, se transmitirán textualmente al autor quien, con ello, recupera plena libertad para introducir las y reenviarlo para nueva evaluación o desistir de publicarlo. Al publicarse se hará constar al pie del artículo las fechas de su primera recepción y las de sus correcciones sucesivas, en su caso. Se espera que los autores sepan agradecer expresamente dichas correcciones y sugerencias a los árbitros anónimos hechas en beneficio de la calidad científica de los trabajos publicados en CyTET.
17. **Datos personales:** cuando el o los autores reciban la notificación (que se hará siempre al primer firmante) de haberse decidido la publicación de su artículo, deberán comunicar a la Secretaría de la Revista el número de sus respectivos NIF, así como los datos de las cuentas bancarias a la que se deba transferir el importe de la colaboración. En caso de coautoría, salvo expresa indicación en contrario, se entenderá que el importe de la colaboración se distribuye entre sus coautores a partes iguales.
18. **Corrección pruebas:** los autores se comprometen a corregir las primeras pruebas de imprenta en un plazo de *cinco días* desde su recepción, entendiéndose que, de no tener respuesta, se otorga la conformidad con el texto que aparece en ellas. No se podrá modificar sustancialmente el texto original a través de esta corrección de pruebas, limitándose a corrección de erratas y subsanación de errores u omisiones.
19. **Separatas:** una vez publicado un artículo, se entregarán a su autor o autores, a título gratuito, veinticuatro separatas del mismo, así como un ejemplar del correspondiente número de la Revista.
20. **Cláusula de responsabilidad:** los trabajos firmados expresan únicamente la opinión de sus autores y son de su exclusiva responsabilidad, a todos los efectos legales.
21. **Dirección:** toda la correspondencia y demás actuaciones referentes a los contenidos y confección editorial con la Revista, deberán dirigirse a la siguiente dirección:

CIUDAD Y TERRITORIO **Estudios Territoriales**
 Ministerio de Vivienda
 Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo
 Subdirección General de Urbanismo

Pº de la Castellana, 112 - 28071 MADRID (España)
 Teléfono: (34) 91 728 4893 (Paloma Pozuelo)
 Fax: (34) 91 728 4862
 e-mail: CyTET@vivienda.es - mppozuelo@vivienda.es

REVISTA CIUDAD Y TERRITORIO - ESTUDIOS TERRITORIALES

BOLETÍN DE SUSCRIPCIÓN

SUSCRIPCIÓN ANUAL (4 números): España: 30 € (IVA incluido) Extranjero: 42 € (Precio sin IVA)

NÚMERO SENCILLO: España: 9 € (IVA incluido) Extranjero: 12 € (Precio sin IVA)

correo electrónico: CyTET@vivienda.es

Por favor, escriba a máquina o con letras mayúsculas y claras.

Haga un círculo en la respuesta que corresponda, de las alternativas presentadas.

Institución/Apellidos y nombre:	<input type="text"/>	NIF:	<input type="text"/>
		Tel.:	<input type="text"/>
Domicilio Fiscal:	<input type="text"/>		
C. P. Localidad:	<input type="text"/>	País:	<input type="text"/>
• Activ. instituc./ Profesión/cargo	<input type="text"/>	Experiencia profes. (años)	<input type="text"/>
• ¿Desea recibir puntual información complementaria sobre actividades (seminarios, conferencias) que organice la revista?		<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

<input type="checkbox"/> Envío cheque adjunto	núm.:	<input type="text"/>	del Banco/Caja	<input type="text"/>	por la suscripción anual
<input type="checkbox"/> Giro postal	núm.:	<input type="text"/>	por la suscripción de un año.		



