En el planeamiento urbanístico se prevén los usos que podrán tener los terrenos y, por tanto, condiciona cómo crecerán las ciudades.

[FOTOGRAFÍA: ANNASTILLS / ISTOCK]

Cuando pensamos en una ciudad sostenible solemos imaginar edificios eficientes, carriles bici o grandes parques urbanos. Pero las ciudades empiezan mucho antes de que se construya la primera vivienda. Comienzan sobre un plano.

Cada vez que un ayuntamiento decide cómo crecerá una ciudad en los próximos años, lo hace a través del planeamiento urbanístico: las normas y planos que determinan qué usos podrá tener cada terreno. Así se establece dónde habrá viviendas, colegios, parques o zonas para actividades económicas. Son decisiones que condicionarán cómo crecerán nuestras ciudades durante las próximas décadas.

Aunque físicamente nada haya cambiado todavía, esas decisiones pueden generar importantes expectativas sobre el futuro de un territorio.

Del planeamiento urbanístico al derecho adquirido

Y esas decisiones no se convierten en una realidad hasta que no se han llevado a cabo. Así, desde el punto de vista de los propietarios de un terreno, éstos no pueden considerar suyo un futuro desarrollo urbanístico solo porque aparece previsto en un plan.

Por ejemplo, que un plan urbanístico reserve una zona para un futuro barrio no significa que sus propietarios hayan adquirido ya el derecho a desarrollarlo.

Pongamos otro ejemplo. Imaginemos una zona agrícola situada en las afueras de una ciudad cuyos terrenos pertenecen a distintos propietarios. El plan urbanístico prevé que dentro de unos años pueda transformarse en un nuevo barrio residencial. Sin embargo, mientras no se cumplan las condiciones que exige la ley, sus propietarios siguen teniendo el mismo suelo que tenían antes. La posibilidad de que algún día se construyan viviendas en esa zona es, por el momento, una expectativa de futuro y no un derecho adquirido.

La Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que esos derechos no nacen automáticamente con la aprobación del plan urbanístico. Antes deben cumplirse una serie de requisitos.

Entre otras obligaciones, es necesario urbanizar el suelo, es decir, dotarlo de calles, aceras, alumbrado y redes de suministro. También es preciso reservar parte del terreno para equipamientos públicos, como parques o colegios, y los propietarios deben asumir los costes y beneficios que genera la transformación urbanística.

El planeamiento urbanístico lo aprueba la Administración, normalmente la administración local (ayuntamientos). Pero eso no significa que sea el ayuntamiento quien tenga que urbanizar directamente el suelo. En muchos casos, son los propios propietarios de los terrenos los que deben asumir las obligaciones y los costes necesarios para transformar dicho suelo, de acuerdo con lo que establece la legislación urbanística.

Así, quienes se benefician del desarrollo urbano también deben contribuir a hacerlo posible. Además, una

parte del suelo transformado se destina a usos que benefician al conjunto de la ciudadanía.

Una parte del suelo transformado se destina a usos que benefician al conjunto de la ciudadanía

Solo cuando esas obligaciones se cumplen nace el derecho a desarrollar el suelo conforme al uso previsto en el plan urbanístico.

Además, los instrumentos de planeamiento están sometidos a evaluación ambiental y deben tener en cuenta cuestiones como la protección de los recursos naturales, los riesgos naturales o el impacto de la transformación del suelo.

¿Cuándo deja de ser una expectativa?

La legislación urbanística establece con claridad cuándo nace el derecho a desarrollar un suelo. Sin embargo, todavía quedaba una cuestión por aclarar: ¿es ese también el momento en que ese derecho pasa a pertenecer jurídicamente al propietario y puede producir efectos económicos?

Dicho de forma sencilla, la pregunta es cuándo una expectativa de futuro deja de ser solo una previsión contenida en un plan urbanístico y pasa a convertirse en un derecho efectivamente adquirido.

En una reciente investigación, he podido identificar este momento: cuando la legislación urbanística reconoce que el propietario ha cumplido las condiciones necesarias para adquirir el derecho urbanístico es también cuando ese derecho puede considerarse definitivamente adquirido desde el punto de vista jurídico y económico.

Esta conclusión tiene importantes implicaciones. Significa que el desarrollo urbano no puede apoyarse únicamente en expectativas sobre lo que un suelo podría llegar a ser algún día, sino en situaciones jurídicas ya consolidadas.

Cuando hablamos de sostenibilidad urbana pensamos a menudo en soluciones tecnológicas o ambientales. Sin embargo, ésta también depende de las decisiones que tomamos sobre el suelo y sobre la forma en que planificamos su transformación.

La sostenibilidad urbana también depende de las decisiones que tomamos sobre el suelo y sobre la forma en que planificamos su transformación

Un planeamiento sostenible debe favorecer un crecimiento ordenado y no disperso de las ciudades, facilitar el acceso a vivienda, servicios y transporte, y evitar un consumo innecesario de suelo, teniendo en cuenta al mismo tiempo la protección de los espacios naturales y agrícolas.

El suelo es un recurso limitado. La manera en que regulamos su utilización y las condiciones que exigimos para su desarrollo condicionan no solo el diseño de nuestras ciudades, sino también su futuro económico, social y ambiental. Su transformación está sujeta a unas condiciones y controles que buscan que sea compatible con el interés general y con la protección del territorio.

Por tanto, mucho antes de que aparezcan las grúas o se coloque el primer ladrillo, ya estamos definiendo cómo será el desarrollo urbano. Saber cuándo una previsión urbanística deja de ser una expectativa y se convierte en un derecho adquirido es esencial para comprender cómo planificamos el territorio en el que viviremos mañana.