

El tratamiento jurídico del suelo industrial

El tratamiento jurídico del suelo destinado a establecimientos o actividades industriales ofrece, ciertamente, múltiples dificultades.

La ubicación de este suelo puede hacerse —y, de hecho, así ocurre— mediante su expresa calificación establecida en un Plan General de Ordenación o unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para áreas determinadas de su territorio, bien sea en suelo urbanizable (programado o no), bien en el propio suelo urbano. La ejecución de estas previsiones dará lugar a los denominados "polígonos industriales", que representan el prototipo urbanístico de este tipo de suelo.

Sin embargo, la previsión de áreas destinadas a estos usos puede quedar desbordada —no tratamos aquí los supuestos de exceso de calificación, que, también, determinaría una problemática de distinto signo— por la presencia de una mayor demanda de suelo, por la aparición de nuevas necesidades. Para tales supuestos, la Ley del Suelo dispone del suelo clasificado como urbanizable no programado, para el que se hayan previsto, exclusiva o alternativamente usos industriales; e, incluso, dispensa de la formulación de concurso cuando, debidamente autorizado por el Consejo de Ministros (hoy Consejo de Gobierno de la correspondiente Comunidad Autónoma) se trate de "actividades productivas relevantes o de especial importancia" (art. 149).

Con todo, puede ocurrir y de hecho ocurre con frecuencia, que la necesidad de suelo industrial no puede ser atendida mediante los mecanismos de aplicación del planeamiento existente. En tales casos, procede la modificación, o, en su caso, revisión del Plan, con objeto de introducir en el ámbito del planeamiento, con las debidas garantías sustantivas y formales, las superficies que a tal efecto se necesiten. Evidentemente que en muchos de estos supuestos, la modificación del planeamiento será a iniciativa particular, lo cual no determina que pueda tacharse de ilegítima o discriminatoria, la actuación urbanística siempre que se proceda con las garantías de todo orden que la Ley exige. Se trata, simplemente, de dar solución a una necesidad real, que, de otro modo, no podría ser atendida.

Sin embargo, la ubicación de una actividad industrial no se presenta siempre en estos términos. Por una parte, existen actividades que no pueden calificarse industriales "strictu sensu", o, al menos, no lo son inicialmente. Piénsese en actividades extractivas a las que se une un proceso de transformación industrial, que incluso se convierte en permanente; o en explotaciones agrícolas o ganaderas o forestales, incluso vinculadas con el destino de la finca en las que se encuentra, que lleven consigo, también, un proceso de transformación industrial. No siempre es fácil delimitar cuándo se está en presencia de una actividad extractora, ganadera, forestal, o agrícola y dónde comienza la actividad propiamente industrial. Separar, en tales casos, la actividad llamémosla "industrial" del medio físico en el que se produce el bien que transforma no resultaría posible o, al menos, no sería aconsejable. Tales actividades, por naturaleza, están ubicadas en suelo que según el planeamiento debe estar clasificado como no urbanizable. La admisión en términos jurídicos de dichas actividades no parece que puede ponerse en duda y tendría su acogida en las previsiones de usos admitidos para el suelo no urbanizable que expresa la Ley en su artículo 85 y que debieran concretar los Planes de Ordenación. Una extensión indebida de tales usos comportaría una clara vulneración del destino esencial de este suelo. Una restricción absoluta de estas actividades determinaría la imposibilidad del ejercicio de unas facultades que el ordenamiento jurídico reconoce.

Las dificultades sobre ubicación de actividades industriales pueden derivarse de otros motivos. Cabe señalar que la ubicación de las instalaciones industriales más importantes —como son las

Pedro Sanz Boixareu
Luis Morell

Luis María Enriquez de Salamanca
Francisco Perales

relativas a la producción de energía— que exigen a veces no sólo grandes extensiones de terrenos sino la implantación de técnicas sofisticadas e incluso potencialmente peligrosas, debe realizarse allí donde el medio físico lo exige y, por la regla general, alejadas de los núcleos de población. Dicho en otros términos: han de situarse necesariamente en suelo no urbanizable, para lo cual puede aplicarse el especial procedimiento previsto en el ya citado artículo 85 de la propia Ley del Suelo en relación con las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Sin llegar a estos extremos, también debe notarse que la aplicación de la legislación sobre actividades molestas, nocivas, incómodas y peligrosas determina, a su vez, la procedencia de alejar de los núcleos de población la localización de instalaciones industriales, y que ello determinará que su ubicación haya de realizarse en suelo no urbanizable, si bien sería ya de más difícil aplicación el especial procedimiento previsto en el expresado artículo de la Ley del Suelo. Una modificación del planeamiento, a tales efectos, sería quizás el camino más indicado.

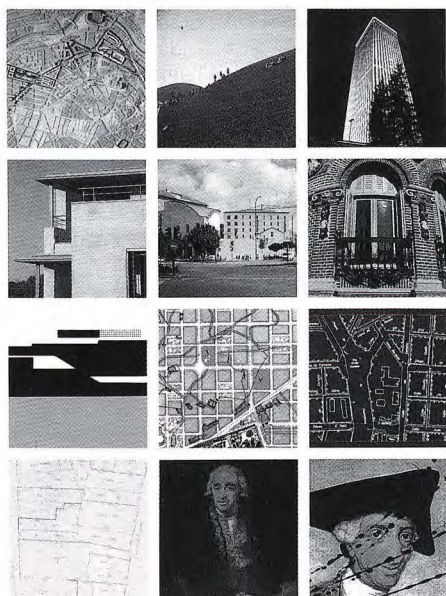
Si la ubicación de estas actividades presentan estos y otros muchos obstáculos, todavía son mayores las dificultades que pueden resultar del ejercicio de una actividad industrial ya autorizada.

Piénsese, por ejemplo, en la situación tan frecuente que se produce cuando por extensión de la población llega la edificación residencial hasta los límites de un establecimiento industrial que cuando se implantó constituía una instalación aislada y alejada. Las molestias que puede producir dicha actividad llevará a la Administración municipal —impulsada o no por la acción vecinal— a adoptar medidas de planeamiento que pueden significar la

paralización o incluso la extinción de dicha actividad; como puede ser una situación fuera de ordenación que impida la natural ampliación determinada por su propio progreso, o, incluso, las obras necesarias para su consolidación o modernización. Dichas medidas urbanísticas —necesarias en muchos casos— han de ir acompañadas de un tratamiento “ad-hoc” de la situación creada por el nuevo planeamiento, por ejemplo, mediante la calificación como industrial de otros terrenos a los que puede trasladarse y la recalificación para usos privados de los terrenos ocupados hasta entonces por el establecimiento, de modo que permita atender al coste económico que representa el traslado y nueva instalación.

No menores problemas habrá de suscitar la aplicación de la nueva Ley de Reforma del Régimen Urbanístico —la Ley 8/1990, de 25 de julio— y su sistema de gradual adquisición de las facultades urbanísticas, que está pensando fundamentalmente para el suelo destinado a su urbanización y puesta posterior en el mercado, pero no así para el suelo que una factoría o establecimiento industrial requiera para el ejercicio, a largo plazo, de sus propias actividades. Hacer caducar el derecho al aprovechamiento urbanístico por ejemplo, por el hecho de no solicitar la licencia de edificación en el plazo de un año (art. 18.2 de dicha Ley) y proceder a la expropiación de dichos terrenos parece una precisión que no tiene posibilidad de encaje en el suelo del que estamos tratando. Los Planes de Ordenación habrán de contemplar estos aspectos y establecer las medidas y plazos que a tal efecto sean procedentes, con un gran margen de flexibilidad y realismo. En todo caso, debe preverse mecanismos suficientes que permitan el desarrollo normal y progresivo de las actividades industriales.

V PREMIOS DE URBANISMO ARQUITECTURA Y OBRA PÚBLICA



Ayuntamiento de Madrid

PREMIOS DE URBANISMO ARQUITECTURA Y OBRA PÚBLICA 1990

I. Objeto

El Ayuntamiento convoca, conforme a las presentes bases, los V Premios de Urbanismo, Arquitectura y Obra Pública correspondientes al año 1990, para valorar y distinguir aquellas actuaciones y trabajos que incidan en el espacio urbano, y que por su calidad contribuyan a la mejora del medio, estimulen la perfección técnica, en la promoción urbana y sirvan de referencia para realizaciones futuras.

II. Ambito

Los premios se estructurarán en los siguientes apartados:

- Planes o proyectos de carácter urbanístico.
- Actuaciones que supongan un tratamiento específico del espacio público y del entorno.
- Edificios de nueva planta.
- Edificios o conjuntos restaurados o rehabilitados.
- Áreas o locales comerciales.
- Actuaciones temporales.
- Medios de difusión.
- Trabajos de Investigación.

III. Premios

Los Premios otorgados por el Ayuntamiento no implican, para los autores retribución en metálico alguna, entregándose a los mismos un galardón en que se simbolice la distinción obtenida.

IV. Participantes

Serán premiados los autores individuales o en equipo así como los promotores de los trabajos y proyec-

tos cuyas obras realizadas en Madrid hayan sido terminadas durante el año 1990, que concurran a la convocatoria.

El Jurado podrá proponer igualmente, aquellos trabajos que considere oportunos en cualquiera de los apartados.

V. Documentación

La documentación se presentará en una carpeta tamaño Din A-3 que contendrá todos los documentos necesarios para explicar su trabajo, consignando nombre, dirección y teléfono de los autores.

VI. Jurado

El Jurado se compondrá de siete miembros, y estará integrado por profesionales de reconocido prestigio. El Ayuntamiento hará público los nombres de dichos miembros tan pronto como sea conocida su designación.

VII. Fallo del Jurado

El Jurado facilitará el fallo definitivo de forma que el órgano Municipal pueda resolver, anunciar y entregar los Premios durante el mes de Mayo de 1991.

VIII. Calendario

El plazo de presentación de la Documentación se iniciará el 2 de Enero de 1991 y concluirá el 28 de Febrero de 1991.

La inscripción y presentación de documentos se realizará en la Sección Aula de Urbanismo, Departamento de seguimiento y análisis urbano, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, c/ Paraguay, c/v Alfonso XIII, 129.

IX. Bases

Las bases completas pueden recogerse en:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
c/ Paraguay, c/v Alfonso XIII, 129
MADRID