

LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ESTRATÉGICA Y SU RELACIÓN CON LA VALORACIÓN CATASTRAL EN ESPAÑA

Félix Pillet Capdepón

Universidad de Castilla-La Mancha

RESUMEN

La apuesta de la Unión Europea por la *cohesión territorial* nos condiciona a poner en relación toda una serie de aspectos que estudiados conjuntamente nos ayuden a conocer mejor la realidad, en un momento de crisis. Nos referimos a la Planificación Urbanística tradicional y a la Planificación Estratégica tanto de ciudades como de territorios, sin olvidar, también, la Valoración Catastral por su interés en la ordenación territorial.

Palabras clave: planificación urbanística y estratégica, valoración catastral, España.

ABSTRACT

European's Union bet for territorial cohesion determines putting in relation several aspects, which analysed all together in a moment o crisis will help us for a better understanding of reality. We are referring to the traditional Urban Planning and to the Strategic Planning whether cities and territories, including Cadastral Valuation regarding its interest in Land Planning and Management.

Key words: urban planning and strategies, cadastral valuation, Spain.

La metrópoli posmoderna o la posmetrópolis en la era del capitalismo global (Soja, 2008) viene condicionada por dos aspectos fundamentales, por la mayor capacidad de autogestión de las ciudades y de las regiones en el marco de la globalización, pero también, por la gran

Fecha de recepción: noviembre 2009.

Fecha de aceptación: octubre 2010.

segregación social, con evidentes muestras de empobrecimiento y contracción de las clases medias, por lo que dicho autor se manifiesta a favor de medidas más sociales. Estamos viviendo un momento, en este «siglo de las ciudades» donde más que competir los países, quienes realmente lo hacen son ellas y sus territorios por aportar mayores ventajas competitivas a las empresas. Existe de esta forma una serie de ciudades *inteligentes* que no sólo tratan de descubrir el futuro sino de inventarlo (Vegara y Rivas, 2004). Pero para gestionar el futuro, con una dosis importante de incertidumbre y para poner freno al incontrolado desarrollo, es preciso que el nuevo planeamiento urbanístico sea riguroso y estratégico.

La ciudad actual surgida a finales de los años ochenta del siglo pasado ha dado como resultado una ciudad dispersa, difusa o también fragmentada (Ponce, 2006). Frente a la ciudad compacta existe un espacio *periurbano* que se divide en dos partes diferenciadas: un área suburbana, inmediata a la ciudad, con procesos de consumo de suelo muy intensos y con marcado carácter urbanizado, frente a un área más alejada, con menor presión urbana y consumo de espacio, llamada también urbanización diluida (Mas, 1999). No es momento ahora de tener que elegir entre la ciudad compacta o la ciudad dispersa, la solución pasa por la creciente educación del uso del transporte colectivo en el interior y en las proximidades de las ciudades (Brandis, 2007: 48-49).

Ante las situaciones creadas por los espacios urbanos y sus territorios circundantes, relacionaremos la Planificación Urbanística con las últimas leyes estatales del suelo de 1998 y 2007 en España, y éstas a su vez con la *política de cohesión territorial* recogida en la *Estrategia Territorial Europea* (ETE), nuevo concepto que está velando por aportar una perspectiva territorial para corregir los desequilibrios, al tiempo que abre vías de participación pública en los procesos de gestión territorial (Fernández, et al, 2009: 170). Tanto la ETE como el Observatorio ESPON están sirviendo de marco de actuación a las Comunidades Autónomas para la elaboración de sus estrategias territoriales.

Nos parece oportuno que a la conexión que queremos establecer entre la Planificación Urbanística y Estratégica, tanto en las ciudades como en los territorios, podamos añadir, un tercer elemento de análisis: la Valoración Catastral.

1. LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTATAL

La ley sobre *Régimen del Suelo y Ordenación Urbana* (1956) y su *reforma de 1975* vino a institucionalizar el urbanismo español, dotándolo de una serie de figuras de planeamiento municipal, pero dejó en el olvido los *planes directores*: el Plan Nacional y el Plan Director Territorial de Coordinación, pues nunca se aplicaron, convirtiendo el urbanismo en eminentemente municipal: Planes Generales de Ordenación Urbana. Pero lo que nacía para la ordenación urbana resultó el principal instrumento del desorden urbanístico como quedó demostrado en la obra de Chueca Goitia *La destrucción del legado urbanístico español* (1977). A esta primera etapa (1956-77) le siguió otra caracterizada por el paso de un urbanismo de austeridad a otro de grandes proyectos inmobiliarios (1978-1997), pasando a ser las Comunidades Autónomas las responsables del urbanismo desde la sentencia del Tribunal Constitucional (1997).

La ley sobre *Régimen del Suelo y Valoraciones* (1998) se pronunciaba a favor de aumentar la oferta de suelo, susceptible de ser urbanizado o urbanizable, bajo la defensa de que a

más suelo menor encarecimiento, pero sus consecuencias fueron las siguientes: se elevó el precio del suelo y la vivienda, se minimizó el papel del planeamiento, como definidor y regulador; y se originó un crecimiento urbano disperso, desordenado, sin servicios y poco respetuoso con el medio. En definitiva un urbanismo al dictado de los grupos inmobiliarios y de los grandes propietarios de terrenos, interesados, especialmente, por las zonas con mayores posibilidades de revalorización. Se logró la reclasificación de gran cantidad de suelo rústico en urbano, es decir, se estableció como valoración del suelo urbanizable su valor máximo de mercado, como si ya estuviera urbanizado. Estas circunstancias vinieron a confirmar que el sector de la construcción, se convertía en *motor de la economía*, motivo por el cual se argumentaría que el frenazo del sector repercutiría en el conjunto de la economía. Por este motivo, muchos gobiernos autonómicos y municipales hicieron dejación del ejercicio de su competencia. A ello se unió que los ayuntamientos no revisaron sus planes, a pesar de haber superado el plazo legal, utilizando modificaciones puntuales para evadir la revisión del planeamiento, aspecto este último recogido también por Burriel (2008).

La convivencia de legislación estatal con la autonómica, que luego estudiaremos, introdujo confusión, favoreciendo prácticas especulativas y actitudes muy permisivas que han dado como resultado las siguientes consecuencias en la morfología urbana: profunda renovación del interior de la ciudad consolidada coincidiendo con la vuelta a la ciudad central; grandes operaciones inmobiliarias en el borde del continuo urbano afectando a amplias extensiones de suelo residencial, donde se han levantado decenas de miles de viviendas, sin abaratar precios; y por último, acelerados procesos de difusión residencial fuera de las ciudades centrales de las aglomeraciones hacia ciudades medias y pequeñas de las regiones urbanas e incluso hacia núcleos de carácter acusadamente rural (Valenzuela y Salom, 2008: 53 y 55).

Esta situación ha repercutido en la actual crisis del capitalismo, y con ella el final de *la burbuja inmobiliaria*, y las siguientes consecuencias en España: más de tres millones de viviendas vacías, problemas importantes para pagar los préstamos, caída del precio de la vivienda, ascenso del precio del dinero y progresivo aumento de los alquileres. Todos estos acontecimientos convierten nuevamente a la *política* en el centro de la solución, pues no se puede dejar al *albur* de los agentes inmobiliarios, ya que sólo buscan el beneficio, como ya afirmaba Capel (2006).

Antes de que estallara la crisis inmobiliaria se aprobó la vigente ley de *Suelo* (2007) que viene a introducir una nueva clasificación, a efectos de su valoración administrativa, distinguiendo únicamente entre suelo rural y suelo urbanizado, con el fin de tasarlo en función de su realidad y no en base a posibles expectativas urbanísticas. A esta aportación se unen las siguientes cuestiones, que deberán dar sus frutos en los próximos años: aumentar la eficacia de los mercados desincentivando la especulación, ampliar los controles de legalidad sobre el urbanismo, controlar el crecimiento urbano de las ciudades, apostar por un desarrollo territorial y urbano más sostenible, obligar a la constitución de patrimonio público del suelo y, finalmente fijar una reserva mínima del 30 % de suelo residencial para vivienda protegida. Sobre dicha ley se dijo al principio que a pesar de sus importantes aportaciones para la eficiencia de todo el sistema urbano no hay que olvidar la debilidad competencial del Estado frente a las Comunidades Autónomas. Además se ha reconocido que aunque sus propuestas constituyen un hito necesario, no es suficiente para el ordenamiento de los desarrollos urba-

nos y en concreto para poder solucionar el problema de la vivienda (Leal, 2007); por eso la ley impulsa la construcción de más viviendas protegidas (Rodríguez, 2007), así como una política fiscal dirigida a la rehabilitación y al mercado de alquiler, ahora sólo falta conocer su desarrollo en momentos de crisis inmobiliaria en las distintas Comunidades Autónomas.

2. LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA: UN NECESARIO TRATAMIENTO CONJUNTO EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS MÁS INNOVADORAS

La ordenación urbanística es un instrumento básico y fundamental para mejorar la calidad de vida, tomando como principal objetivo la regulación de la ordenación del suelo y su aprovechamiento social. Aunque durante los últimos años la función pública del urbanismo ha sido abandonada dejándola en manos de los intereses privados, lo cierto es que ésta debe ser recuperada para que su actividad se centre en la organización, dirección y control de la ocupación del suelo; haciendo compatible la legislación estatal con la de cada una de las Comunidades Autónomas.

La mayor parte de las Comunidades legislaron tomando como punto de partida las leyes estatales del *Suelo*, especialmente los textos refundidos de 1976 y 1992, en mayor o menor medida; la excepción más clara o la más innovadora fue la Comunidad Valenciana (1994) y por extensión Castilla-La Mancha (1998) que la utilizó como ejemplo (Jalvo y Santos, 2001: 114).

La actual *Ley Urbanística Valenciana* (LUV) de 2005 viene a reafirmar que se «rompió con el tradicional régimen español, basado en planes jerarquizados y rígidos». Las dos novedades más importantes hacían referencia, al menor número de figuras estructurantes, al quedar reducido a un *Plan General*, y en segundo lugar al papel del «Urbanizador», que aunque entendido como agente para dar agilidad y eficacia al desarrollo de los suelos urbanizables previstos, en la práctica se convirtió en instrumento para el cambio de usos de suelo, expulsión de habitantes de los lugares donde vivían y ágil motor de especulación, motivo por el cual, distintas denuncias han llegado al Tribunal de las Comunidades Europeas. Conflicto que ha sido estudiado recientemente por Burriel (2009a) dando detalles sobre el origen, evolución, causas y consecuencias de un conflicto político y un problema jurídico. Respecto a la Ordenación Territorial de dicha comunidad se ha puesto de manifiesto, también recientemente, la total ausencia de planificación territorial, al dejar en el olvido desde 1996 el modelo territorial del que se había venido hablando (Burriel, 2009b).

La originalidad en Castilla-La Mancha, no sólo está en la terminología, se habla de Suelo Rústico no Urbanizable, y en las figuras de planteamiento urbanístico, el Plan General se denomina *Plan de Ordenación Municipal* (POM), a estos cambios se une la novedad de juntar en un solo texto dos leyes: la de Ordenación del Territorio y la de Actividad Urbanística, dando como resultado: la *Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística* (LOTAU) de 1998 y su texto refundido de 2005. Desde su aprobación, una parte de la misma, la que hace referencia a la Ordenación Territorial, parecía que había quedado en el olvido, como ya ocurrió con la ley estatal de 1956 y su reforma de 1975, es decir lo que no afectaba a lo estrictamente municipal. Cuando la Consejería se denominaba de Urbanismo y Vivienda se comenzaron a redactar, con carácter subregional o supramunicipal y con un marcado carácter urbanístico cinco Planes de Ordenación Territorial (POTs) para dar respuesta a los corredores más urbanizados; posteriormente, con la Consejería de Ordenación

del Territorio y Vivienda se está redactando, para el conjunto de la comunidad autónoma, el *Plan de Ordenación del Territorio* (POT) «La Estrategia Territorial», cuyo principal objetivo es planificar la ordenación física del territorio de Castilla-La Mancha a medio y largo plazo, así como definir la organización racional y equilibrada del suelo y de los recursos naturales. Cuando se ha analizado el POT regional así como los POTs subregionales, todos ellos en elaboración, se ha afirmado que constituyen herramientas de planificación física o de planeamiento a escala territorial (Cañizares, 2009: 186-188).

Nos parece oportuno recordar que la ETE recomienda, para un desarrollo más equilibrado de los territorios, la puesta en funcionamiento de un Policentrismo, y de Áreas Funcionales Urbanas (FUAs), pues de lo contrario, estaremos elaborando buenos planes de ordenación urbano-rural pero ausentes de estrategia. Para llevar a cabo propuestas objetivas de policentrismo venimos insistiendo en una serie de variables para ser tenidas en cuenta, donde destaca entre otras la utilización de los flujos que origina la población vinculada de los principales núcleos urbanos (Pillet et al., 2007 y 2010).

La idea del continuo urbano-rural (Méndez, 2006) permite que ciudades, tanto de pequeño como de medio tamaño, constituyan importantes centros de impulso y generación de vínculos en los territorios de las Comunidades Autónomas. Afirmación que se puede complementar con la desarrollada por Troitiño (2007: 30) cuando señala que se abren nuevas posibilidades para que las ciudades medias refuercen su papel de equilibrio y para que las pequeñas tengan un mayor protagonismo para dinamizar territorios en el marco de estrategias complementarias.

En lo que afecta a la planificación de los municipios, han confluído dos iniciativas, la *tradicional o urbanística*, cada vez más rezagada por haber estado desarrollando durante la última década, un urbanismo al dictado de los agentes inmobiliarios; y la *planificación estratégica de ciudades*. Dos propuestas independientes que deben ser consideradas cada vez más, conjuntamente.

Si una Comunidad Autónoma ha fusionado en una ley la Ordenación del Territorio con la Actividad Urbanística municipal ¿no sería posible unir en la legislación urbanística los planteamientos de la planificación estratégica de ciudades? La actual crisis hace aconsejable incluir en el planeamiento urbanístico tradicional las directrices y conclusiones de la planificación estratégica de ciudades, pues no deben ser dos aportaciones diferentes y desconectadas.

La planificación estratégica de ciudades se ha presentado siempre con el objetivo de completar y no suplantar a la planificación tradicional, entendida como una verdadera movilización de la sociedad municipal, incluyendo técnicas prospectivas a mayor plazo de tiempo que el propio plan tradicional (Fernández Güel, 2006), pero nunca incompatibles. La mayor conexión entre el plan tradicional, que es normativo, con el plan estratégico de ciudades, que no es un plan normativo, se debe a que puede dar lugar a un proyecto político transformador de la ciudad, con distintos tiempos de actuación. Otra cosa son los planes estratégicos que han derivado en una cortina de humo llena de buenas intenciones o como aglutinador social en momentos preelectorales (Borja, 2005) plagados, en algunas ocasiones, de vaguedades que pueden servir para muchas ciudades al mismo tiempo.

Si utilizamos un ejemplo cercano sobre lo que estamos hablando, seleccionaríamos de entre los municipios más dinámicos de Castilla-La Mancha a los dos que presentaban en

el último censo de 2001 mayor población vinculada (no residente) por motivos de trabajo, estudios y vivienda sobre el total: Ciudad Real (22,3 %) y Toledo (22,2 %), la segunda se debe a la proximidad con Madrid y ser capital de la región; pero en Ciudad Real, ciudad que ya hemos analizado previamente (1984 y 2005) las razones tenemos que buscarlas en otras circunstancias, especialmente en lo que han sido sus dos principales motores: la llegada del AVE en 1992 y la implantación de la Universidad de Castilla-La Mancha contando con el Rectorado y uno de los campus más importantes.

En esta ciudad se está elaborando con cierta tardanza el *Plan de Ordenación Municipal* (POM) y su *Plan Estratégico 2015*, respecto al primero tan sólo se conoce un «Documento de Inicio» fechado en mayo de 2009 que tras una serie de alternativas viene a concretar la necesidad de 43.000 viviendas nuevas, cuestión que es más conveniente no tratar, pues no parece el mejor inicio... En lo que respecta al Plan Estratégico se centra en una serie de enunciados o principios que podrían ser válidos para cualquier núcleo urbano: *Ciudad de calidad, integrada y conectada; Ciudad atractiva; Ciudad del conocimiento y la innovación; y Ciudad de las personas*. Si ponemos en relación la Planificación Estratégica con el POM, el resultado será diferente pues los objetivos, tanto a largo como a medio plazo, deberán ser recogidos en la Planificación Urbanística, que es en el fondo la que nos interesa, de esta forma lo que estamos proponiendo es una *Planificación Urbanística Estratégica* y no dos documentos aislados. Posiblemente lo más idóneo sería hacernos una serie de preguntas conjugando ambas planificaciones, de forma que puedan ser resueltas en el POM: la primera afectaría al primer motor de la ciudad, el AVE y su relación con el nuevo Aeropuerto, y a la necesidad de acercar la Estación de Autobuses, así como las dos primeras autovías que atraviesa la ciudad, y la necesaria segunda ronda, de esta forma podríamos hablar de Ciudad Real ¿Ciudad intercomunicada?; la segunda, hace referencia al segundo motor de la ciudad, el campus universitario con el Rectorado de la Universidad de Castilla-La Mancha, entendemos que un campus no sólo debe ser un conjunto de buenos edificios, sino que es necesario, ya que esto es posible, darle un sentido de unidad integral, de que se perciba dónde comienza y termina, de esta forma, la planificación se debería preguntar, Ciudad Real ¿Ciudad universitaria?; otros aspectos afectarían a sus condiciones de sostenibilidad, a la calidad del agua, al descenso en el ranking de Merco Ciudad (www.merco.info.es), a la excesiva preocupación por la construcción de nuevas viviendas, a la preocupación por la congestión automovilística... etc, de esta manera la pregunta sería, Ciudad Real ¿Ciudad para vivir?; y por último, sugerimos, que ante la necesidad de profundizar en el Policentrismo y en las Áreas Funcionales Urbanas (FUAs), tal como recuerda la ETE, la pregunta sería Ciudad Real ¿Ciudad central en su territorio?

Tras la defensa de esta integración urbanística y estratégica queremos concluir con el documento *Territorio, Urbanismo y Crisis* fechado en febrero de 2009 (<http://age.ieg.csic.es>), continuación del Manifiesto *Por una nueva cultura del Territorio* (2006). En él se recuerda que expandir innecesariamente la urbanización conlleva disminuir la atención prestada a la ciudad existente para resolver pretendidas necesidades de expansión y de nuevos desarrollos urbanos, al tiempo que se aconseja aprovechar la actual crisis para que el territorio no sea considerado únicamente como recurso explotable o un mero soporte, sino como el marco de vida construido entre todos. Gómez Mendoza (2007: 61) une los objetivos de la ETE con los de la nueva Ley del Suelo para comentar que trascurren por el camino correcto, al romper

con el urbanismo sólo expansivo de la historia contemporánea y responder al requerimiento del desarrollo sostenible; para a continuación defender la necesidad de una ordenación del territorio supramunicipal, creando mecanismos supramunicipales.

3. LA VALORACIÓN CATASTRAL: UN FACTOR DE ANÁLISIS COMPLEMENTARIO

Para tener un conocimiento más objetivo de las Comunidades Autónomas y de sus municipios, la inclusión de la valoración catastral en los estudios de planificación nos daría un mayor conocimiento de los mismos, de hecho el análisis de la propiedad inmueble fue en décadas pasadas, especialmente durante los setenta, un estudio obligado y necesario. En este sentido, cabe destacar la monografía de Capel sobre *Capitalismo y morfología urbana* (1975) donde se hacía especial hincapié en la producción del espacio urbano, a partir de las distintas estrategias. Recientemente ha venido a recordar la necesidad, nuevamente, de «abordar el estudio de los agentes urbanos: promotores, propietarios del suelo, capital financiero, el papel de los técnicos que participan en la transformación del espacio» (Capel, 2009: 35). A esta necesidad de tenerlos en cuenta se refirió Rafael Mas cuando afirmaba que «parece como si otras orientaciones hubieran suplido al análisis de la propiedad urbana», a pesar de que la valoración general de la ciudad ha alcanzado cotas altísimas ante la generalizada inversión, con un encarecimiento general del artefacto urbano, motivo por el cual ello debería ser un acicate para insistir en el análisis de los altos valores explicativos que reúne el estudio de la propiedad inmueble (Mas, 2005). La causa de dicha dejación a la hora de utilizar la propiedad en las monografías, podemos encontrarla en las consecuencias de la *ley orgánica de protección de datos de carácter personal*. En nuestro caso, venimos utilizando durante los últimos años los listados de la Dirección General del Catastro, así como los aportados por las provincias forales, para el estudio de la valoración catastral, centrándonos en la riqueza catastral (valor catastral/superficie) y en la concentración de la propiedad (valor catastral/nº de titulares).

Desde el Catastro de Urbana se puede afirmar que a lo largo de una década (1995-2005) la Comunidad Autónoma que más ha crecido en riqueza catastral y en concentración de la propiedad ha sido Madrid. Si nos detenemos en el último año estudiado, la Comunidad de Madrid sigue ocupando el primer lugar, seguido en riqueza por Cataluña, así como en concentración de la propiedad, por Baleares, Canarias y Cataluña, conjuntamente. Si descendemos a las provincias y a los municipios de más de 50.000 habitantes podríamos citar con mayor riqueza urbana a dos capitales de provincia: Barcelona y Madrid, a la primera le acompañan seis importantes núcleos urbanos: Hospital de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet, Cornellà de Llobregat, Badalona, Sabadell y Mataró; mientras que a Madrid le siguen cuatro: Coslada, Mostoles, Alcorcón y Torrejón de Ardoz. Si nos detenemos en la concentración de la propiedad urbana, Madrid aparece en primer lugar debido a su capital y a cinco municipios: Pozuelo de Alarcón, Alcobendas, Majadahonda, Las Rozas y San Sebastián de los Reyes (Pillet, 2007 y 2008a).

La Dirección General del Catastro ha venido publicando desde 1990 hasta 2005 información estadística catastral, que hemos utilizado para el conjunto de España; pero desde 2006 se ha producido, tanto para Urbana como para Rústica, un cambio en las variables aportadas, motivo por el cual es preciso tener en cuenta las variaciones realizadas, así como la mayor aportación de datos.

Desde la propia Dirección General se han ofrecido datos complementarios a los ofrecidos desde 2006, que vienen a profundizar en la relación Planificación Urbanística y Catastro (Miranda, 2007: 281 y 286), especialmente cuando se analiza la distribución del suelo no edificado según la titularidad en las grandes áreas urbanas (2006). En *el Suelo urbano* (y urbanizable) no edificado de las grandes áreas urbanas, nuevamente el primer lugar lo ocupa el área urbana de Madrid, con un predominio de personas jurídicas (15.039 has), sobre los entes públicos (13.675 has) y las personas físicas (7.444 has); en segundo lugar, con un mayor equilibrio entre los distintos propietarios aparece el área urbana de Barcelona. La dispersión es aún mayor si nos centramos en el *Suelo rústico* de las ciudades donde en personas físicas destaca Barcelona (168.459 has); en entidades públicas, Zaragoza (96.432 has), y en personas jurídicas, Cádiz (67.463 has). De esta forma, vuelve a destacar, el área urbana de Madrid y su propio municipio capitalino.

La importancia catastral de la Comunidad de Madrid contrasta con la escasa relevancia de una comunidad autónoma sobre la que se expande demográficamente, por estar lindando con ella, nos referimos a Castilla-La Mancha, pues de hecho si se analizan las provincias que la rodean en su conjunto con independencia de la comunidad citada, y se estudian los municipios con crecimientos muy elevados (+ 3 %) entre 2001-08 se comprueba el siguiente resultado: Toledo presenta 60 municipios, Guadalajara (58), seguido de Segovia (33), Cuenca (12) y Ávila con 10, esto viene a desvelar la importancia de dos provincias castellano manchegas: Toledo y Guadalajara en la relación con Madrid.

Cuando hemos analizado anteriormente la valoración catastral de Castilla-La Mancha comprobábamos que su media tanto en riqueza como en concentración de la propiedad urbana se encuentra por debajo de la nacional, lo que demuestra el escaso peso de la región en el conjunto de España. El estudio detallado de sus municipios, presenta aspectos más clarificadores que el análisis de sus provincias (Pillet, 2007), de hecho nos permite señalar que los cinco municipios que registran mayor riqueza y concentración de la propiedad urbana pertenecían mayoritariamente a dos provincias: Guadalajara y Toledo, las dos más cercanas a Madrid. En riqueza urbana destacaban en 2005: Guadalajara (GU), Trillo (GU), Talavera de la Reina (TO), Miguel Esteban (TO) y Valdepeñas (CR); en concentración de la propiedad urbana: Trillo (GU), nuevamente, Alovera (GU), Yeles (TO), Pepino (TO) y Chiloeches (TO).

CONCLUSIÓN

Tras el estudio de la ciudad actual y sus consecuencias en la política urbanística en España se plantea la situación de dos Comunidades Autónomas que han destacado por su innovación en la legislación referente a la Actividad Urbanística. Una de ellas se ha caracterizado por integrar, también, en una sola ley la Actividad Urbanística y la Ordenación del Territorio. Si esto ya supone un avance, pensamos que dicha convivencia no sólo debe estar en el papel, sino que la planificación urbanística y el Plan de Ordenación del Territorio, con sus correspondientes planes subregionales deben ponerse en relación.

En segundo lugar, es necesario que la Planificación Urbanística y la Planificación Estratégica de Ciudades no sean dos documentos independientes, uno sólido y el otro líquido, uno para la planificación y el otro para la demagogia preelectoral, sino que deberíamos de hablar conjuntamente de la Planificación Urbanística y Estratégica.

Y por último, si somos capaces de interrelacionar territorios a distintas escalas, ciudades y territorios y unir planteamientos Urbanísticos y Estratégicos, parece conveniente, con las posibilidades que ofrece la Dirección General del Catastro, incluir la Valoración Catastral en la planificación, como dato objetivo para un mejor conocimiento de los territorios y sus municipios.

BIBLIOGRAFÍA

- BAUMAN, Z. (2002): *Modernidad líquida*, Fondo de Cultura Económica de Argentina, Buenos Aires,
- BORJA, J. (2005): «Revolución y contrarrevolución en la ciudad global», en HARVEY, D. y SMITH, N. *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*, Museu d'Art Contemporani y Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona, pp. 9-27.
- BRANDIS, D. (2007): «Los espacios residenciales españoles en el cambio de siglo», en DELGADO VIÑAS, C. et al., (coords.) *Espacios Públicos/Espacios Privados. Un debate sobre el Territorio*, Asociación de Geógrafos Españoles y Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Universidad de Cantabria, Bilbao, pp. 25-53.
- BURRIEL DE ORUETA, E. L. (2008): «La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006)» en *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona. (www.ub.es/geocrit).
- BURRIEL DE ORUETA, E. L. (2009a): «La Unión Europea y el Urbanismo Valenciano. ¿Conflicto jurídico o político?», en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, n° 49, pp. 5-23.
- BURRIEL DE ORUETA, E. L. (2009b): «La planificación territorial en la Comunidad Valenciana (1986-2009)», *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XIII, n° 306, 1 de diciembre, <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-306.htm>.
- CAÑIZARES, RUIZ, M^a C. (2009): «Planificación territorial e infraestructuras de transporte en Castilla-La Mancha: El corredor Ciudad Real-Puertollano», en *Ciudades, culturas y fronteras en un mundo en cambio. IX Coloquio de Geografía Urbana*, Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transporte, pp. 184-196.
- CAPEL, H. (1975): *Capitalismo y morfología urbana en España*, Barcelona, Los Libros de la Frontera.
- CAPEL, H. (2006): «A modo de introducción: los problemas de las ciudades, urbs, civitas y polis» en *Colección Mediterráneo Económico*, n° 3, pp. 9-22.
- CAPEL, H. (2009): «La historia, la ciudad y el futuro» en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol XIII, n° 307, 10 de diciembre, <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-307.htm>.
- CHUECA GOITIA, F. (1977): *La destrucción del legado urbanístico español*, Espasa Calpe, Madrid.
- FERNÁNDEZ GÜELL, J. M. (2006): *Planificación estratégica de ciudades. Nuevos instrumentos y procesos*, Editorial Reverté, Barcelona.
- GÓMEZ MENDOZA, J. (2007): «La ocupación del suelo» en *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006*, Madrid, Ministerio de la Vivienda, pp. 53-131.

- JALVO, J. y SANTOS, R. (2001): «Planeamiento Urbanístico», en I.N.A.P. *Manual de urbanismo*, Ministerio de Administraciones Públicas, Madrid, pp. 97-231.
- LEAL MALDONADO, J. (2007): «Regulación, distribución y desarrollo del suelo como objetivos de la Ley», en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 152-153, pp. 277-289.
- MÁS, R. (1999): «Periferias urbanas y nuevas formas espaciales», en DOMÍNGUEZ, R. (coord.) *La ciudad. Tamaño y crecimiento*, Universidad de Málaga y AGE, Málaga, pp. 199-233.
- MÁS, R. (2005): «El estudio de la propiedad urbana en España», en LAVASTRE, Ph. y MAS, R. *Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad*, Madrid, Universidad Autónoma de Madrid, pp. 241-263.
- MÉNDEZ, R. et al. (2006): «Redes socio-institucionales e innovación para el desarrollo de ciudades intermedias», en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 148, pp. 377-395.
- MENÉNDEZ REXACH, A. (2001): «La ordenación del territorio y la ordenación urbanística en la legislación estatal y de las Comunidades Autónomas», en I.N.A.P. *Manual de urbanismo*, Ministerio de Administraciones Públicas, Madrid, pp. 13-55.
- MIRANDA HITTA, J. S. (2007): «La estructura de la propiedad en los suelos no edificados» en *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006*, Madrid, Ministerio de la Vivienda, pp. 281-315.
- PILLET, F. (1984): *Geografía Urbana de Ciudad Real (1255-1980)*, Madrid, Akal-Universitaria.
- PILLET, F. (2005): «Ciudad Real: Cambios en el espacio público y en la vida colectiva con la llegada del AVE a la ciudad», en GUTIÉRREZ, O. (coord.) *La ciudad y el miedo. VII Coloquio de Geografía Urbana*, Girona, Universitat de Girona, pp. 524-334.
- PILLET, F. (2007): «Catastro y propiedad rústica y urbana (1750-2005) y su relación actual con las Comunidades Autónomas. Una aplicación a Castilla-La Mancha», en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 45, págs. 213-232.
- PILLET, F. (2008a): «El catastro inmobiliario territorial de urbana y rústica en España», en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XII, nº 274, 1 de octubre (www.ub.es/geocrit/sn/sn-274.htm).
- PILLET, F. (2008b): «La actual concentración de la propiedad rústica y su riqueza catastral en los municipios de España», en *Investigaciones Geográficas*, nº 45, pp. 9-28.
- PILLET, F. (2008c): *Espacio y Ciencia del territorio. Proceso y relación global-local*, Biblioteca Nueva, Madrid.
- PILLET, F. (2009): «La concentración de la propiedad rústica y urbana en España y sus fuentes: escalas actuales y evolución actual», en *Ería. Revista cuatrimestral de Geografía*, nº 80, pp. 247-258.
- PILLET, F. et al. (2007): «Fuentes para la aplicación de la Estrategia Territorial Europea en Castilla-La Mancha», en *Estudios Geográficos*, nº 263, pp. 627-651.
- PILLET, F. et al. (2010): «El policentrismo en Castilla-La Mancha y su análisis a partir de la población vinculada y el crecimiento demográfico», en *Scripta Nova, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 321, 20 de abril, (www.ub.es/geocrit/sn/sn-321.htm).

- PONCE HERRERO, G. (Ed.) (2006): *La ciudad fragmentada: nuevas formas de hábitat*, Universidad de Alicante. Alicante.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2007a): «Las viviendas» en *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006*, Madrid, Ministerio de la Vivienda, pp. 179-237.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2007b): «Ley de Suelo y mercado de la vivienda», en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 152-153, pp. 481-491.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2008): «De la crisis inmobiliaria a la crisis financiera: el duro otoño de 2008», en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 158, pp. 751-774.
- RULLÁN, O. y ARTIGUEZ, A. A. (2007): «Estrategias para combatir el encarecimiento de la vivienda en España. ¿Construir más o intervenir en el parque existente?», en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XI, nº 245, 1 de agosto (www.ub.es/geocrit/sn/sn-24528.htm).
- SERRANO RODRÍGUEZ, A. (2004): «Aumento de la construcción de viviendas unifamiliares en España; diferencias regionales: Sus implicaciones y significado en las nuevas morfologías urbanas», en *Nimbus*, nº 13-14, pp. 167-192.
- SOJA, E. de (2008): *Postmetrópolis: Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*, Traficantes de Sueños, Madrid.
- TROITIÑO VINUESA, M. A. (2007): «Las áreas urbanas» en *Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas de España 2006*, Madrid, Ministerio de la Vivienda, pp. 27-51.
- VALENZUELA, M. y SALOM, J. (2008): «Los procesos de urbanización en España. Nuevos factores, nuevas tendencias», en *España y el Mediterráneo: Una reflexión desde la Geografía española. Aportación Española al XXXI Congreso de la Unión Geográfica Internacional*, Tunes, Comité Español de la Unión Geográfica Internacional, Madrid, pp. 49-56.
- VEGARA, A. y RIVAS, J. L. de las (2004): *Territorios inteligentes. Nuevos horizontes del urbanismo*, Fundación Metrópoli, Madrid.

