

SESIÓN DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

(Comienza la sesión a las quince horas y cinco minutos)

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Buenas tardes, señoras y señores diputados. Señor compareciente.

Procedemos a comenzar esta Comisión de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Le paso la palabra al señor secretario.

1.- Comparecencia de D. Gerardo Roger Fernández, arquitecto y ex director general de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, a fin de informar del proyecto de ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria [10L/1000-0014]

EL SR. ORTIZ URIARTE: Sí, buenas tardes. Gracias, presidente.

Comparecencia de D. Gerardo Roger Fernández, arquitecto y exdirector general de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, a fin de informar del proyecto de ley de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Tiene usted la palabra, D. Gerardo Roger.

Tome asiento tome posición en la tribuna. Muchas gracias. Tiene 20 minutos.

EL SR. ROGER FERNÁNDEZ: Bien, buenas tardes, buenas tardes a todos.

Tenemos 20 minutos según me han dicho, antes de nada quisiera agradecer al Grupo Parlamentario Socialista que me haya invitado y en concreto a Javier García, estar con ustedes para poder ofrecerles mi opinión al respecto del anteproyecto de ley, de la LOTUCA, que por cierto el nombre está muy bien, el acrónimo está muy bien conseguido y voy a circunscribirlo a algunos aspectos que me parecen más trascendentes, yo mi experiencia profesional he intervenido, estaba comentando antes en media docena más o menos de leyes autonómicas y en la ley del Estado también en el 2015 y en el reglamento de valoraciones, en fin, tengo una experiencia bastante amplia en la formulación y aplicación de las leyes y eso me permite seguramente tener un bagaje que posibilita que las opiniones que les pueda trasladar pues estén argumentadas. Otra cosa es que sean aceptables o no, pero en cualquier caso yo creo que estarán argumentadas en ese aspecto.

Bueno, antes de nada, quiero decir que el documento LOTUCA me parece un documento, el anteproyecto, me parece un documento muy correcto desde el punto de vista de los objetivos a los que se dirige de la ordenación del territorio y del y de la, el tratamiento del suelo en Cantabria. Por cierto, soy asturiano, por lo tanto, aunque venga de Valencia y por lo tanto me toca muy de cerca el paisaje y el territorio cántabro, lógicamente, porque es muy parecido al asturiano.

Pero bueno, como les decía, voy a circunscribirme a los aspectos que me parecen más importantes, e intentaré ser lo más sintético posible y lo más transversal posible en el -perdón, voy a quitar el sonido ante que se me olvide, que el otro día me puse colorado después de decirle a mis alumnos que lo quitasen sonó el mío y me puse colorado- Bueno, pues voy a ir a los temas más concretos y darles un poco los pantallazos que me parecen más trascendentes de los aspectos que me parece que son mejorables de la LOTUCA.

En primer lugar, la regulación del suelo rústico. Y me voy a circunscribir a dos aspectos, lo que son los núcleos rurales y la edificación en viviendas unifamiliares. Núcleos rurales, hacen una regulación, la LOTUCA hace una regulación que me parece bien, porque recoge estos núcleos que tengan menos de 30 viviendas aproximadamente, que si se transforman en actuaciones de desarrollo rural pueden llegar hasta las 45, si mal no he hecho yo los números, bueno, en principio me parece correcto en núcleos rurales, en mi tierra de nacimiento en Asturias, en Galicia; y tal están, existen en las legislaciones urbanísticas normalmente españolas también se recogen, pero yo aquí creo que haría falta una medida más cautelara, que es referirse a los núcleos rurales históricos, a los preexistentes.

En el anteproyecto de ley creo entender que se pueden generar nuevos núcleos rurales de 30 viviendas, o hasta las 45 si se convierten en actuaciones de desarrollo rural y que, bueno, acaban generando por lo tanto un nuevo núcleo de población sin servicios urbanísticos, lo cual va a generar problemas de porqué y se lo digo con experiencia en la Comunidad Valenciana y Andalucía, donde he trabajado muchos años, que al final acaban pidiendo al ayuntamiento que les ponga servicios urbanísticos y, por lo tanto, acaban pagando los propietarios de acaban pagando los vecinos a través de sus impuestos los costes de organización, que deberían haber asumido en su momento los propietarios de estas viviendas que acaban generando este núcleo de población

Pero tiene un aspecto, si me permiten más problemático, que es que en mi opinión y se lo digo con toda franqueza, acabarán vaciando los núcleos, los núcleos de los pueblos, los núcleos urbanos, los suelos urbanos de las ciudades o de los núcleos preexistentes, siendo un núcleo preexistente, y además ustedes, igual que en Asturias, igual que Galicia, hay municipios muy chiquititos pues hay suelos urbanos de 300, 400, 500 habitantes, 100-200 viviendas y tal, si al final dentro de ese ámbito, hay espacios suficientes para poder edificar algún solar que se mantenga vacío o vacante o rehabilitar algunos edificios, si eso es en vez de en vez de desde el punto de vista de las de la sostenibilidad, de la compacidad, que tanto Europa nos demanda, si en vez de hacer lo ahí se hace fuera a un kilómetro que sea el pueblo, acabaremos vaciando esos núcleos, ¿no? Por tanto, me parece un tema que hay que tener cuidado con él.

Yo por lo tanto, solamente aconsejaría hacer lo que han hecho otras leyes, que es identificar los núcleos rurales, pero a los preexistentes, a los históricamente preexistentes, a los que llevan en ese municipio más de..., hay un año, una fecha que puede ser de referencia, que sea el de los años 60, recuerdan ustedes que a partir de los años finales de los 50 primeros de los 60 con los planes de estabilización que el Gobierno de la dictadura en su día planteó se abrió, fue la primera medida liberalizadora, entre comillas de la economía española y fue cuando se pidieron ya se abrió a Europa y a las inversiones, etcétera. En los años 60 y 70 se crearon muchos núcleos de población nuevos, por lo tanto, los anteriores a los 60 son aquellos núcleos históricos tradicionales.

Bueno, pues que en esos núcleos históricos tradicionales se les regule, se les identifique y se catalogue igual que se catalogan los edificios en una ciudad no se catalogue de esos edificios y que a ellos se haga una regulación específica para esos núcleos, me parece bien, incluso en los bordes del periurbano de esos núcleos preexistentes el prever alguna ampliación y tal me parece bien. Pero abrir la mano a que se puedan crear nuevos núcleos de población rurales no me parece adecuado y, por lo tanto, creo que es mi obligación apuntarles este tema.

Igual que, yo voy corriendo que me quedan 13 minutos en el tema de las viviendas unifamiliares en el suelo rústico el que, yo creo que el suelo rústico es suelo rústico en el que las edificaciones sean viviendas o sean granjas o sea lo que sea, tienen que ser usos que sean compatibles o que se deriven de la actividad primaria de ese suelo para hacer núcleos de población, para hacer urbanizaciones, para hacer chalés o para hacer viviendas, o para hacer naves industriales se hacen polígonos industriales; no se debe ocupar el territorio de manera indiscriminada, con viviendas unifamiliares o con actuaciones aisladas.

Pero, claro, si además le ponemos una parcela mínima de 2.000 metros como se plantea, según creo recordar en el anteproyecto de la LOTUCA eso me parece un error craso y les comento, yo fui director general de Urbanismo del 90 al 96 en Valencia, antes del 90 se edificaron precisamente viviendas unifamiliares en parcelas de 2.000 metros. Se llenó Valencia de núcleos de población sin ningún servicio, porque una parcela en 2.000 metros es una urbanización sin servicios es una, son 5 viviendas en un campo de fútbol. Eso es un núcleo de población nos guste o no nos guste.

Si al final los juntamos con 4 o 5, pasará como pasó en Valencia, que encima eran urbanizables, bueno aquellas eran ilegales la mayoría de ellas, encima se localizaban encima de un acuífero del que el municipio tomaba el agua, imagínese el problema sanitario que produjo.

Por lo tanto, si se pueden hacer viviendas unifamiliares, que yo no sería contrario a que se hicieran, pero siempre que estuvieran adscritas a la actividad agraria o pecuaria y tal, la parcela mínima tendría que ser mucho mayor. En Valencia se llegó a una a un consenso, que además lo aceptan todos los grupos políticos, nadie discute ya que la parcela mínima será de 10.000 metros, pero yo no solamente me le quedarían los 10.000 metros, me quedaría en las distancias que debe haber entre la vivienda y otra.

El suelo rústico debe ser suelo rústico del campo, debe ser campo. Si tengo una casa aquí la otra puede estar a un kilómetro, pero no a 50 metros, porque al final estamos generando un núcleo de población que además no solamente genera problemas sanitarios y de ocupación del territorio, sino que acabará demandando y eso se lo garantizo, que, al cabo de 10, 15 o 20 años les van a pedir al ayuntamiento que les agua, la luz, la alcantarilla porque han creado un núcleo de población sin servicio.

Yo creo que, por lo tanto, eso es importante que lo tengan en cuenta. Otro tema que me preocupa mucho de la ley es los proyectos de interés regional que plantea en el artículo 20, etc. Estos proyectos de interés regional se regulan en prácticamente todas las legislaciones autonómicas, en Valencia hubo una experiencia en la legislación anterior, allí se llamaba ATES actuaciones territoriales estratégicas, y en estas se acabó banalizando el tema, se acabaron haciendo viviendas unifamiliares, actuaciones residenciales unifamiliares o actuaciones suelos industriales fuera, que no tienen nada que ver con las ATES.

Yo a mis alumnos de los másteres le digo qué es un proyecto de interés regional, pues en Valencia, en la Comunidad Valenciana hay 2 solamente: la fábrica de Ford y el parque de Terra Mítica, que son actuaciones de gran interés regional por su dimensión, por su generación de empleo, por su capacidad económica, que lógicamente, debe residenciarse la decisión de eso desde el punto de vista democrático en el Consejo de Gobierno de la comunidad autónoma, porque es el que tiene que velar por esa, por esa serie de actividades de interés supra municipal, pero son actuaciones que están al



margen, no como dice la LOTUCA el anteproyecto, al margen de los de las previsiones del planeamiento municipal, sino al margen deben estar al margen del sistema de planeamiento español.

Porque si una actuación se puede hacer, se puede hacer 1.000 viviendas o 2.000 viviendas, como por ejemplo se hizo en un PIR en Badajoz, que se lo cargaron los tribunales, y con razón, porque aquí hay una urbanización de viviendas, y entonces se tramitó como aquí se llamaba PIR y se tramitó y tal; una actuación, una urbanización de viviendas y de calle, eso es un plan parcial y eso es un suelo urbanizable, no tiene ningún sentido tramitarlo como un tema de interés estratégico, por muy grande que sea y por muchos empleos que genere.

La Ford o el parque temático de Benidorm son actuaciones que, claro, que tienen viarios y tienen zonas verdes, y tal dentro de ese ámbito, pero son privados. Allí no hay por qué cederla el ayuntamiento, esto una actuación en régimen de gestión que hace 100 hectáreas, que está cerrado, que está cerrado y que opera como una actuación estratégica excepcional. Esto nació con los parques, con el parque, ¿cómo se llamaba el de Salou? PortAventura justamente para hacer el PortAventura como no había ninguna relación hubo que hacer un para, para generar ese tema, porque esto no se puede desarrollar ni con un plan parcial ni con un estudio detallado ni con una figura de planeamiento norma.

A partir de aquel todas las leyes autonómicas se pusieron a regular esto, pero, por favor, hagamos esto, acotémoslo a las actuaciones de interés regional claro que no tengan cabida. Les pongo un ejemplo, no sé si ha oído Rabassa en Alicante fue una actuación que se intentó tramitar como una ATE para hacer 13.000 viviendas 2 Ikea, 4 campos de golf en una cosa y tal que se la cargaron los tribunales, y con razón porque oiga, eso estará bien o mal, pero eso será un plan parcial, porque además encima quitarle la competencia al ayuntamiento para aprobar eso encima es un casi un fraude de ley.

O sea que, por lo tanto, hay que tener cuidado con estas cosas. Por tanto, límitese más o sea bienvenidos sean los proyectos de interés regional, pero acótense para que no se banalice, para que no se hagan actuaciones espurias que acaben banalizando el tema y acabemos en los tribunales.

Con relación a la vivienda protegida, me parece muy bien lo que plantea la LOTUCA en este aspecto, pero hay un aspecto que no toca y que ya se está hablando está ya en algunas legislaciones autonómicas, por ejemplo, en el anteproyecto de ley de vivienda del ministerio ya está aparecido también aparecen, que son lo que se llaman viviendas dotacionales. La vivienda dotacional es aquella vivienda, aquél alojamiento que se puede edificar en una parcela dotacional igual que hay cesiones para colegios, para zonas verdes, para equipamientos de lo que sea, para un centro de salud o tal pues puede haber suelos para viviendas dotacionales que en la legislación valenciana y además en la aprobada en la anterior legislación Valenciana, que fue promovida por el Partido Popular en aquel momento y se aprobó que terminó apoyada por todos los grupos en ese aspecto dice que en los suelos en los entre los equipamientos públicos que pueden darse en un suelo de equipamiento, de cesión al ayuntamiento, están aparte de educativos, sanitarios o administrativo, del cultural, etcétera, está el de las viviendas residenciales, viviendas dotacionales.

Y dice y dice la ley valenciana, que se destinarán a menos de 35 años, más de 65 y colectivos vulnerables y como además son en suelo dominio público, son siempre demaniales, por lo tanto, solo cabe el alquiler, magnífico para los parques públicos de vivienda que es lo que se está planteando como una medida a medio y largo plazo que solvente el problema de la vivienda de una puñetera vez en España lo que ya está bien de seguir con el problema que tenemos en España.

Bueno, pues no pasa nada por regular en el anexo que tienen ustedes, igual que está en Valencia, pues las viviendas dotacionales, que van a estar en la legislación valenciana y que además no solamente por lo tanto habrá vivienda social entre comillas, la tradicional vivienda protegida que va sobre un suelo patrimonial, pero también habrá viviendas dotacionales que van sobre suelos demaniales que van dirigidos a este colectivo que plantea, por ejemplo, la (...) valenciana y que vendría muy bien y por lo tanto, a mí me parecería magnífico que se recogieran.

Otro aspecto rápido a ver si termino, que es el de los aprovechamientos urbanísticos. Este es un tema más técnico, pero bueno, darles solamente dos pantallazos, en la legislación en la LOTUCA habla solamente de que el aprovechamiento urbanístico se debe determinar con coeficientes de ponderación que se determinan en función de las características del municipio, etcétera. Suspenso, como profesor se lo tengo que decir, suspenso; los coeficientes de ponderación se basan en los valores de repercusión de suelo de mercado, cuando si el suelo para vivienda protegida vale la cuarta parte que el suelo para vivienda libre, pues el coeficiente será de 1 o 4 o 1 -0,25, pero no un número mágico que no sabemos cuál.

Esto hay que hacerlo siempre con estudios de mercado. Yo a mis alumnos les digo que esto se inventó ya en la Edad Media yo qué sé en los mercados de esto de ganado, que si un camello valía 4 cabras y la cabra vale 7 gallinas, esos son los cometidos en función de los valores reales. Y esto es muy importante porque, claro, el 10 por ciento ya no solamente a la hora de repartir cargas y beneficios entre los entre los particulares, es que el ayuntamiento que no se lleva el 10 por ciento de aprovechamiento, se lleva el 10 por ciento del aprovechamiento del valor del suelo, del valor real de mercado del suelo.

Si un ayuntamiento se tiene que llevar por el 10 por ciento suelo para hacer 100 viviendas protegidas, si porque los coeficientes de ponderación se han hecho, la remanguillé si me permiten el adjetivo recibe el suelo para 50 viviendas, eso

es malversación de fondos públicos y el alcalde y el concejal y los técnicos que hayan informado favorablemente, las van a pasar canutas.

O sea, por favor, seamos un poco serios y utilicemos los valores, los coeficientes de ponderación y aprovechamiento con los valores reales, que esto va a dar muchos disgustos si no se hace bien y no pasa nada. Les pongo un ejemplo rápido, bueno, si quieren luego lo mejor en el coloquio podemos seguir otros temas.

Solamente decirles, porque ya quedan 2 minutos y 20 segundos otros temas, aunque este es muy importante este que les he dicho, otros que son la agilización de los planes, vamos a ver, ustedes mantienen en el anteproyecto de ley el Plan general tradicional omnicomprendido etcétera, bueno la ley valenciana, la ley Baleares, la ley andaluza que se aprobó el otro día habla ya de algo que yo en fin, perdónenme la inmodestia empecé a hacerlo ya hace años, que es dividir el plan general en 2 tipos de planes: en el plan estructural, en el estructural plan que es ese documento, que es la clasificación de suelo los grandes, los aprovechamientos las carreteras, los sistemas generales y punto, que son 2 planos, una memoria y tal lo que es el esqueleto del plan, la estructura general y orgánica del plan y otros son los planes pormenorizados, no el plan, sino los procesos organizados, que desarrollen ya un sector urbanizable o el Plan especial de suelo urbano. Bueno, esto permite desagregar y que un plan no se tarde 12 años.

Los planes generales tradicionales en España, en Valencia un plan general que da la costa tardan 12 años de media en aprobarse porque tiene 52, no se me imagino lo que les pasará igual, 52 informes sectoriales, que ellos son 52, son 150 porque se les pide 3 veces con el documento que inició esta colaboración, con el documento preliminar y el documento definitivo. Eso no lo aguanta ni Dios o sea eso no puede seguir así.

Entonces, si desagregamos el plan y hacemos como el mundo anglosajón un plan que se tardará, 2 o 3 años, que es el plan estructural, que es el esqueleto, que es donde va el programa político de ese municipio, esos son 2 o 3 años y luego se puede hacer 1 o 7, hoy le hago el Plan especial del centro, hoy hago el sector urbanizable no sé qué y tal, hago eso poco a poco y lo voy desarrollando. Así por lo menos agilizaremos.

Y otro tema que me parece importante es el de los informes sectoriales. Si fuera posible, yo les intentaría decir, les aconsejaría que recogieran que todos los informes sectoriales autonómicos, porque a los del Estado no se puede entrar desde una legislación autonómica que se pudieran recoger todos en un informe colegiado único como tienen los italianos, y esto no es un invento raro. Los italianos dicen que todos los informes se cogen a todos los responsables de carreteras y vías pecuarias, de costas, y que haga un solo, haga un solo informe colegiado coordinado y firmado por todos, que no haya cada vez informes colegiados, informes diferentes, que lo que hacen es pasar meses y meses y años, que es seguramente lo que hace que tarden más los planes en estos 12 años. Eso es fundamental.

Y dejo ya... En todo caso, solo me gustaría decirles que es muy importante, en la ejecución sustitutoria que plantean ustedes en la LOTUCA, el que no solamente se plantee la modalidad de expropiación de que tenga que ser concurso cuando se han incumplido los plazos de edificar y rehabilitar, se saca a concurso para que un particular llegue y lo expropie pagándolo de su bolsillo, sino la modalidad de aportación que en ese concurso se pueden presentar promotores inmobiliarios, que digan: yo por construir el solar, modificar el solar o rehabilitar el palacete, que vale no sé qué millones, me quedo con tantos pisos equivalentes a lo que vale eso, y el resto de los pisos para el propietario. Es una forma concertada de aportar, es institucionalizar el sistema que en el régimen de derecho privado se hace todos los días; que un promotor cuando va comprar un solar y no va a pagar una perra, me dice: me aportas el solar y yo te voy a dar 20 pisos, o lo que sea. Eso sí es institucionalizarlo. Permite, en unos momentos además de recursos económicos, públicos y privados escasos, permite que cada uno ponga lo que tiene; uno pone el solar, el edificio, el otro pone lo que sabe y se reparten los pisos entre ellos en régimen de propiedad horizontal.

Este es un tema que está dando mucho juego, empieza a dar mucho juego en otras legislaciones autonómicas. Lo que les estoy comentando no es ningún invento para la LOTUCA. Por la experiencia ya les he dicho más o menos qué temas había de otras leyes. Pero, en fin, se lo puedo concretar, porque ya están en otras legislaciones autonómicas en marcha, aplicándose y en principio con buenos resultados.

Me he pasado dos minutos ¿no?... Bueno, pues perdón. Quedo a su disposición para las preguntas o así que me quisieran hacer.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Muchas gracias D. Gerardo.

EL SR. ROGER FERNÁNDEZ: Muy bien, muchas gracias.

Tome asiento en el escaño. Y los portavoces le irán emitiendo sus preguntas.

Tiene la palabra por Ciudadanos, el diputado D. Diego Marañón.

EL SR. MARAÑÓN GARCÍA: Gracias presidente. Buenas tardes señorías.



En primer lugar, agradecer a Gerardo su exposición. Y sí que me gustaría hacer un comentario y plantearle algunas cuestiones. Usted ha hecho mucho énfasis en su exposición, en relación al suelo rústico, tanto al núcleo rural como a la vivienda unifamiliar. Y en su exposición, en lo relativo al núcleo rural, nos llevaba a algunas de las cuestiones que ya han salido en comparecencias anteriores, que era el hecho de que había que fomentar más la rehabilitación de la vivienda ya existente, que la construcción de nueva vivienda unifamiliar.

Pero también es verdad que en otras comparecencias se ha puesto de manifiesto que la tipología de vivienda que tenemos en Cantabria, en el núcleo rural, no es atractiva para las personas que se quieren ir a vivir a los pueblos y no hacen uso de ella.

Tenemos una tipología de vivienda que antiguamente: en la parte alta era el pajar, en la parte intermedia la vivienda, en la parte baja la cuadra, estrecha, alargada, con poca iluminación. Y la realidad es que ese modelo de vivienda no es atractivo para que la gente vaya a los pueblos. Y en la mayoría de los casos prefieren construir vivienda nueva.

Si a esto le uno su reflexión respecto a la no construcción de vivienda unifamiliar, o sin que esté vinculada a los usos del sector primario. A mí, la duda que me genera es que se me hace difícil encajar todo eso con lo que tanto hemos hablado en esta comisión y en general en esta legislatura y en la pasada de luchar contra la despoblación; porque no sé si estamos generando un modelo atractivo para que la gente vaya al medio rural. Porque estamos poniendo muchos condicionantes.

Si la vivienda tiene que ser en el núcleo rural preexistente, que ya he dicho que la tipología de vivienda no es atractiva; si además tiene que ser vivienda unifamiliar vinculada a los usos del sector primario; si la parcela tiene que tener más de 2.000 metros. No sé si ese modelo es atractivo para que las personas vayan a vivir a las zonas rurales.

Y luego que hasta donde yo sé, si hacemos un repaso de la mayoría de los alcaldes, o la mayoría de las personas que viven en las zonas rurales de Cantabria, creo que está más por lo que se dice en la Ley que por lo que se ha planteado en la exposición –creo- en cuanto al modelo que prefieren.

Por eso me genera la duda de cómo encajar todo eso con luchar contra la despoblación. Si en su segundo turno se pudiese extender en esa reflexión se lo agradecería.

Y luego también quería plantearle dos cuestiones más. Una la ha comentado al final de su exposición y seguramente por falta de tiempo no ha podido profundizar en ello. Pero en su segundo turno, si lo pudiese hacer, se lo agradecería. Que es en relación a la agilización de la tramitación de los planes generales, usted ha planteado un modelo en el que había un plan estructural y luego se pudiesen hacer planes por zonas; que ha comentado que en Andalucía ya lo han hecho así. Si se pudiese extender en ese apartado se lo agradecería.

Y luego en su exposición no ha hecho referencia a ello, pero sí que ha salido en todas o prácticamente todas las comparecencias anteriores. Es la utilización de las declaraciones responsables para agilizar los trámites. No sé si usted tiene alguna experiencia ya en relación a esto y si nos pudiese compartir su punto de vista de ello.

Y por mi parte nada más. Y quedo a la espera de sus respuestas.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): No... Después procederemos a contestar...

DESDE LOS ESCAÑOS: ...puede sacar la mesa.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Sí, si está es más cómodo...

Tiene la palabra al portavoz Socialista, por diez minutos. D. Javier García-Oliva.

EL SR. GARCÍA-OLIVA MASCARÓS: Muchas gracias, señor presidente. Señorías.

Pues, en primer lugar, agradecer a D. Gerardo Roger su exposición y sus sinceras opiniones y expertas opiniones sobre este Proyecto de Ley que vamos a tramitar.

Me ha parecido muy interesante algunas cuestiones que ha puesto de manifiesto. Y yo creo que serán objeto de debate y probablemente de incorporación a la Ley. Como el tema de las viviendas dotacionales; como el tema que ya ha salido aquí otra vez, el plantear un plan estructural y complementarlo con el plan... con un plan más pormenorizado como una manera de abordar el planeamiento en estos núcleos, que además a lo mejor no tienen muchos medios para ello.

Y también me parece interesante... que no sé, a ver si nos lo puede desarrollar un poco más, el tema de los informes sectoriales que sean colegiados. No sé si eso puede chocar la legislación, o no. Pero desde luego que sería un avance. Probablemente sí sirva para agilizar plazos.

Coincidimos en el asunto de los PSIR, con que, siendo un instrumento necesario, porque se plantean esos proyectos que tiene... estratégicos, que tienen un carácter supra municipal de interés regional, el Gobierno tiene que tener una herramienta para poder gestionarlos cuando efectivamente choquen con la legislación que hay, o que dificulten, dificulten su implantación o su desarrollo.

Pero creemos, y lo reiteramos siempre, que tiene que ser con un carácter extraordinario y tasado; es decir, que tiene que estar muy bien definido en qué casos, en qué casos, en qué circunstancias se pueda utilizar ese modelo excepcional del plan singular de interés regional. Y que en ningún caso nos parece válido que se puedan utilizar para cuestiones como las que se plantean actualmente en este anteproyecto de ley, que pueden ser solucionadas sin necesidad de recurrir a esa figura extraordinaria, excepcional, que es el plan singular de interés regional.

Con respecto al tratamiento del suelo rústico, que es otra de nuestras preocupaciones, por no decir nuestra mayor preocupación. El grupo Socialista creemos que la Ley, primero: tendría que estar supeditada a un planeamiento estratégico superior, que no es otro que el Plan de ordenación del territorio; que diera esa visión, ese modelo sobre lo que es la realidad regional y cómo va a hacer en el futuro, o por lo menos cómo vamos a intentar hacer los desarrollos necesarios y cómo va a quedar en el futuro.

Pero bien, estamos en lo que estamos, que es la Ley del Suelo. La Ley del Suelo proyecta un modelo, un modelo, y actúa no solo sobre los núcleos; los núcleos que ya están construidos, que ya están edificados; sino también como esa parte del territorio que es en principio el suelo rústico, que no está sujeto a edificación. Pero que abre la posibilidad de que sí se produzcan ahí, se construyan ahí en este caso viviendas unifamiliares, con los riesgos que efectivamente acaben surgiendo nuevos núcleos de población.

Nosotros ponemos el acento en que el terreno rústico es también la base de la economía del sector primario. Ahora en Cantabria estamos viendo, por las enormes dificultades que pasa el sector ganadero, el sector ganadero en extensivo en nuestra región, por los derivados de los mercados europeos y otra serie de factores que no es el momento de ponerse a evidenciar aquí. Pero no nos olvidemos que en Cantabria hace 100 años no era así la cosa.

En Cantabria había producciones de otro tipo, que eran la base del sustento de toda la población. Nosotros no podemos hipotecar el futuro, no podemos hipotecar que el terreno rústico no pueda volver a ser utilizado, no pueda ponerse en valor en el futuro para desarrollar otra serie de actividades que solo pueden desarrollarse en el terreno rústico.

La enorme dificultad, sí, consolidamos un modelo donde las segundas residencias o las residencias turísticas pueden surgir no entorno... no en y entorno a los núcleos ya consolidados, sino generar nuevos núcleos, generar una dispersión de viviendas por el territorio.

Hay que pensar que eso genera un encarecimiento del suelo, en base a unas expectativas de construcción. Lo hemos visto en Cantabria, en toda la costa, en todos los municipios costeros con la enorme burbuja inmobiliaria que hubo hace unos años y que acabó como todos sabemos cómo acabó.

No podemos hipotecar que ese territorio de Cantabria en el futuro no pueda dedicarse a otro tipo de actividades, incluida a lo mejor la ganadería; por qué no va a poder reorientarse para que sea una actividad rentable. Pero no nos cerremos la puerta a otro tipo de cultivos, de instalaciones, de industrias vinculadas al territorio; porque si lo dedicamos a urbanizar en mayor o menor medida, más o menos disperso estamos cerrando, cercenando la posibilidad de que en el futuro ahí se puedan desarrollar actividades.

Yo repito que el suelo urbano se hace, se puede hacer más suelo urbano o urbanizable siempre. Pero el suelo rústico no se crea, no se puede generar nuevo suelo rústico, Es un recurso limitado, tenemos el que tenemos; si lo urbanizamos deja de ser suelo rústico y nunca jamás podrá recuperarse.

La Unión Europea está haciendo mucho hincapié en este sentido. Está pidiendo a los países miembros no solo que no se siga consumiendo suelo rústico, sino que en la medida de lo posible se recuperen aquellas áreas que han sido degradadas en mayor o menor medida. Por lo tanto, este es un aspecto que nos preocupa extraordinariamente de este Proyecto de Ley.

En el 2001, cuando se aprobó la ley actual, antes de las 26 modificaciones que había, que ha habido en ella, en el suelo rústico no se podía edificar. No se podían edificar viviendas unifamiliares aisladas. Todo eso ha ido variando. Actualmente se puede hacer.



Lo que estamos viendo no es como se planteaba o como se argumentaba en algunos momentos, que los núcleos rurales... bueno, pues hayan regenerado, se hayan llegado de población. Todo lo contrario, se sigue produciendo un abandono de esos núcleos rurales. Las construcciones, las edificaciones de esos pequeños núcleos rurales se vienen abajo, se están viniendo abajo. Y no hemos visto... Lo que hemos visto es que esas viviendas unifamiliares en terreno rústico: dónde se están generando; en el entorno de la bahía de Santander como segundas residencias.

Esa es la realidad que se ve en el Boletín Oficial de Cantabria todos los días, si se ven los anuncios de los ayuntamientos para otorgar licencias.

Por lo tanto, ponemos el acento, ponemos todo nuestro empeño en que hay que preservar ese suelo rústico de una transformación. Y ahí es donde va a estar, por nuestra parte, la batalla yo creo que más importante.

Gracias.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Muchas gracias, señor diputado.

Por el grupo parlamentario Popular tiene la palabra su portavoz, D. Roberto Media.

EL SR. MEDIA SÁINZ: Señor presidente, señoras y señores diputados.

Pues en primer lugar agradecer a D. Gerardo Roger su intervención, ha sido muy ilustrativa en algunos casos coincidimos con sus apreciaciones, en otros tenemos algunas diferencias y, bueno, yo le quería precisar algunas cuestiones, y, sobre todo, pedirle alguna aclaración, algunos de los temas novedosos, porque sí que ha aportado varios temas novedosos hoy, que no habían aparecido en las comparecencias anteriores.

Regulación de suelo rústico, núcleos rurales. Dice usted que estos núcleos rurales tienen que referirse prioritariamente, dice usted, dice exclusivamente a núcleos preexistentes, los que ustedes llaman núcleos históricos, porque usted entiende que la figura que ahora mismo presenta la próxima Ley del Suelo, que lo que acabará haciendo es vaciar los núcleos rurales existentes y crear unos núcleos rurales alternativos a una cierta distancia de los anteriores.

Mire, desde el año 2012 se modificó en Cantabria la legislación y esa modificación ha llevado pues a una serie, aquí nos decía el secretario de la, de la CROTU vigente actualmente, el otro día los datos, se han pedido seis mil y pico autorizaciones, de las cuales se han concedido mil y algo, me parece, la mayor parte, en ningún caso son nuevas viviendas si las hay, lógicamente, pero no es ni de, ni mayoritariamente lo que se suele solicitar para estas construcciones en suelo rústico, lo que la mayor parte de las veces se trata son de rehabilitaciones de edificios existentes.

Y bueno, usted que es asturiano, pues seguramente alguna vez se habrá dado una vuelta por una zona muy típica de Cantabria, que son todos los valles pasiegos. Los valles pasiegos están formados por miles y miles de antiguas cabañas que, hasta hace muy pocos años, cuando la ganadería era un elemento importante en toda esa comarca, pues eran incluso viviendas de temporada. Todas las cabañas tenían su propia vivienda, sus propias instalaciones, que durante equis meses al año pues se vivía, iban cambiando de una a otra.

Y hoy por hoy lo que vemos en todas esas comarcas es que se han ido despoblando los núcleos principales y están desapareciendo eso que es nuestro patrimonio y es nuestro paisaje, y es nuestro, donde ponemos todas las esperanzas en que ese futuro se mantenga.

Y resulta que muchos de nuestros alcaldes en esas comarcas no solo esas, también le hablo de Liébana y le hablo de otras muchas comarcas, lo que nos piden es que si alguien tiene la intención de en una cabaña o en tres cabañas que andan juntas, en un núcleo que hoy por hoy está cerrado, que tiene sus tejados de pizarra caídos o de piedra caídos, y demás, pues, que si alguien viene quiere hacer una Posada rural, que va a generar actividad económica, que va a generar movimiento económico en la comarca, pues parece razonable que, manteniendo la tipología de los edificios, y así se cambió aquí en este Parlamento la normativa para ese tipo de viviendas turísticas en ciertas zonas con un valor histórico importante, pues que se permitan esas actuaciones.

Vemos al portavoz del Grupo Socialista que, desde el principio de esta, de esta Comisión, pues lo que nos vende es que en nuestros núcleos rurales son las viviendas, las viviendas aisladas, las que van avanzando sobre ese suelo rústico. Y en algunos casos no es que son viviendas aisladas, nos lo venden como si verdaderamente se estuvieran haciendo urbanizaciones en esos núcleos rurales. Eso es completamente falso, eso no es así en nuestra comunidad autónoma.

La mayor parte de los municipios que han utilizado este tipo de legislación son municipios pequeños, porque pueden ser ayuntamientos grandes, pero las localidades sobre las que se proyectan esos proyectos siempre suelen ser pequeñas localidades, que tienen unas carencias. Yo lo veo por mi pueblo yo soy de un pequeño pueblo, en el casco histórico de los pequeños pueblos que se desea, habitan día a día es muy difícil tener propiedades y hay mucha gente joven que se está marchando de los pueblos teniendo terrenos colindantes a suelo urbano, donde se podría construir. Ahora, la legislación

actual lo permite, y desde mi grupo político entendemos que con las limitaciones que al final acabemos decidiendo en cuanto cómo tiene que ser ese núcleo de grande, cuáles tienen que ser los metros sobre los que se pueda construir, cuáles son los servicios que ese señor se va a ver obligado a ejecutar en esa construcción.

Entendemos que es claramente necesario que esas posibilidades se den. Y luego el que vive el día a día de esas realidades, que son los alcaldes, que son los concejales y los plenos corporativos de esos municipios, todos ellos sin distinción de signo político, todos están de acuerdo en que esta es una figura clave y que tiene que mantenerse.

Por lo tanto, esa imagen de que nuestras casas, avanzar hacia el monte, por desgracia, la realidad es que el monte avanza hacia nuestras casas y nos encontramos con pequeños pueblos abandonados, o a punto de abandonar se en núcleos, en zonas de al de la montaña de Cantabria, en la que las zarzas y los helechos se están metiendo en las casas, y esa es la realidad.

Y mientras que el Gobierno de Cantabria posibilite, facilite y ayude a que ese patrimonio existente se mantenga o el entorno de ese patrimonio existente se mantenga, yo creo que estaremos haciendo una gran labor para la ciudadanía de Cantabria.

Para nada estoy de acuerdo en que alguien construya una vivienda en suelo rústico, lo que hace es que se esté que está abandonando el pueblo para nada.

Hay pueblos, yo soy de un pueblo que se llama Llanos de Penagos, no queda una casa sin rehabilitar en el núcleo urbano, ni una. Durante muchos años ha habido ayudas de los fondos LEADER y los fondos PRODER que han ayudado a que algunas sean hoy un negocio.

Otras el propio trabajo de los, de los familiares han conseguido, pero luego hay pueblos donde por herencias, por muchísimos motivos es imposible conseguir una propiedad, absolutamente imposible. Y resulta que hay gente joven, incluso con aprovechamientos ganaderos, que no se ven con facilidades para poder construir. Si eliminamos la figura de construcción en suelo rústico, estamos haciendo un flaco favor a nuestros ciudadanos.

PSIR, dice usted que en la Comunidad Valenciana solo hay dos..., se han tramitado dos PSIR o la figura parecida a la que hay allí. Mire, en Cantabria nos encontramos con una situación, aquí no piense que los PSIR salen como champiñones, para nada. Los PSIR se hacen donde el Consejo de Gobierno de Cantabria, que nos representa a todos y que ha salido de la soberanía popular de este Parlamento, decide que por interés general de la comunidad autónoma una actuación específica, en un momento específico, necesita de ese ordenamiento jurídico para poder ejecutarse.

Aquí estamos desarrollando desde hace unos años un proyecto logístico de gran importancia que se llama el PSIR de La Pasiega. La Universidad de Cantabria realizó un trabajo absolutamente razonable y técnicamente, entiendo que, perfectamente hecho, en el que identificaba en Cantabria cuáles eran los suelos de interés agrario agrológico más importantes.

Y ese plano que se hizo una escala yo creo que sin mucho detalle y tal, lo que pintaba es unas zonas donde cualquier actuación urbanística, cualquier actuación, la que fuera era absolutamente incompatible. Si no dispusiéramos de una figura como el PSIR, el PSIR de La Pasiega y ya veremos a ver todavía cómo termina el asunto sería imposible hacerlo. Estamos hablando de un PSIR de 2.000.000 de metros cuadrados, que es el mayor centro logístico de toda nuestra comunidad autónoma y posiblemente de gran parte del norte de España, que va a generar muchos puestos de trabajo, que es esencial para nuestra economía, que nos conecta con nuestro puerto, que es una de las principales empresas de Cantabria, que va a tener una conexión con la red ferroviaria, con la Red de Carreteras. Por lo tanto, para nosotros es prioritario y si no estuviera esta figura, esa ordenación a la que el Sr. García-Oliva hace tanto, le da apoyo, imposibilitaría que La Pasiega pudiera ser una realidad.

Y le pongo La Pasiega porque es lo que estamos ahora mismo en el día a día.

Esto no se utiliza y lo pongo de ejemplo siempre para hacer un parque de columpios en un pueblo pequeño, para nada. Y le leo si quiere el artículo 20 Usted lo ha leído perfectamente y le conoce el artículo 9.

Que ¿podamos puntualizar un poco más?, pues no me aparto, pero que la figura del PSIR es esencial para el desarrollo de nuestra comunidad autónoma, no podemos pensar que si aquí hoy una actuación que al Gobierno de Cantabria le llega y no está recogido en ese futuro PROT que vamos a tener, no podamos hacerla, eso es absolutamente incongruente, y yo creo que por lo menos desde el punto de vista del Partido Popular no vamos a permitir que así sea.

Me sorprende la defensa de la ganadería, de nuestros pueblos y demás que veo al portavoz socialista. Me sorprende porque, claro, lo que uno escucha desde estos escaños lunes a lunes y lo que tengo que aguantar desde esta tribuna, pues resulta que hoy defendemos que el futuro de Cantabria, nuestros núcleos rurales, es la ganadería, y mientras tanto le



metemos el lobo para que se coman sobre las vacas, los corderos, los caballos y todo lo que haya en nuestra, en nuestra ganadería y en nuestras zonas rurales.

Mire, hay cosas que una cosa es incompatible a la otra. Si queremos apoyar a la ganadería, defendamos y pongamos por delante a los ganaderos por delante del lobo. Defendamos a los que trabajan en la ganadería por delante de los caprichitos de los ecologistas de turno. Defendamos que pueda vivir la gente, que les llegue el Internet, que les llegue, el saneamiento, que les lleguen las carreteras, todas ellas con sus correspondientes de estudio de impacto ambiental, pero que puedan vivir allí donde hoy les es muy difícil.

Esa es nuestra obligación y no soltar cada vez más lobos y dejar que cada vez haya más y cada vez los ganaderos marchándose de nuestras tierras. Eso es intolerable.

Por lo tanto, igual desde el punto de vista del Partido Socialista había que hacerse mirar que no podemos estar con uno y con el contrario, sería bueno que tengamos claro que lo que tenemos que defender es a nuestra gente de los pueblos, a nuestra gente del campo, que son los que lo están pasando mal y con sus políticas les estamos echando.

No les va a hacer falta construir viviendas en suelo rústico, porque no va a quedar gente para poder construir las. Se lo digo con la mano en el corazón...

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Debe ir finalizando, señor diputado.

EL SR. MEDIA SÁINZ: ...que es como lo pienso.

Sí voy terminando, señor presidente,

Cuestiones muy interesantes que ha dicho, el cooperar la Administración pública con la inversión privada en actuaciones, y me gustaría que lo explicara un poco más en qué legislaciones se han hecho ese tipo de actuaciones.

Estamos en una situación donde cualquier ayuda para los desarrollos de Cantabria son pocas, y siempre que la Administración pública puede colaborar con la iniciativa privada, lo vemos absolutamente necesario.

Es una de las cosas que esta ley tiene que primar y algunas de las cuestiones que usted nos ha dicho yo creo que son bastante razonables, y si nos las explicará en su segunda intervención, estaríamos muy agradecidos.

Muchísimas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Muchas gracias, señor diputado.

Por el Grupo Parlamentario Regionalista, tiene la palabra su portavoz, D. Pedro Hernando.

EL SR. HERNANDO GARCÍA: Normalmente no, no utilizo la tribuna para estas intervenciones, pero es que yo creo que es que es importante.

En primer lugar, agradecer sinceramente su presencia hoy aquí, porque además creo que nos ha dado una visión interesante, que en algunos casos compartimos e incluso reflexionaremos seriamente sobre su planteamiento. En otros, pues el Gobierno de Cantabria ha tomado otras posiciones sobre cómo diseñar su planeamiento; perfectamente entendible, que en otros lugares de España se tomen otras, y yo creo que además eso usted nos lo ha dejado claro desde el máximo respeto y desde la máxima explicación teórica.

Le agradezco además que también haya dicho que el documento le parece un documento correcto y que además le gusta el acrónimo. Pues bien, pues me alegro.

sobre el tema de los núcleos rurales. el tema de los núcleos rurales es que yo creo que es que tenemos una visión equivocada. Entonces, por eso he salido aquí.

Este es el núcleo rural de Terán de Cabuérniga, un municipio que ni siquiera es ahora mismo municipio que pertenezca a mi partido. Claro, este es el núcleo rural. Bueno, esta casa es un 116, esta casa es un 116, esta casa es un 116, una disposición transitoria novena, es decir, una casa construida en suelo rústico tal.

Este núcleo, donde está, es tradicional, está la iglesia, ¡eh!, están las antiguas escuelas, junto enfrente de 116, ¡eh!, está el colegio, ¡eh!, está todo ahí.

Estas son dos actuaciones en suelo rústico permitidas, está por la CROTU en el año 2012. Eeee, con enormes exigencias a veces que no le permitieron pinchar, porque aquí hay dos fincas, no les permitieron a las fincas pinchar

directamente en la carretera, que si ustedes conocen esa zona va a dar al Cagigal de..., de Terán, no les permitieron; les obligaron a hacer un vial con todos los parabienes con todo tal, interno que diera servicio a las dos fincas para una única salida tradicional.

Tuvieron que tomar todas las medidas necesarias, hacer las evaluaciones, hacer las simulaciones, etcétera, etcétera. Eso es lo que estamos hablando. No estamos hablando de construcciones de chalés, no, no, no, no, ¡bajo ningún concepto! Lo que estamos hablando son de estos desarrollos. Lo que estamos hablando es de recuperar los núcleos, pero también permitir que aquellos que viven, porque el de este 116 trabaja en Torrelavega, en una gran industria y vive allí, vive allí, se ha desplazado a vivir a Terán de Cabuérniga y vive en esa casa con su esposa y sus hijos.

Eso es lo que nosotros buscamos, eso es lo que en cierta medida ha favorecido la legislación que existía hasta el momento en Cantabria, y eso es lo que nosotros pretendemos con todas las correcciones que se establezcan y se mantengan, por eso creo que es muy importante hacerse esa idea de lo que de lo que hace referencia al artículo 86, de lo que son los desarrollos en los núcleos rurales y en los municipios en riesgo de despoblamiento, que no es llenar Cantabria, es permitir un desarrollo razonable y sostenible de estos núcleos.

No estamos hablando en ningún caso de que se vaya a construir grandes polígonos ni grandes urbanizaciones, como en esos suelos, no, no, porque si existe un interés superior que va por encima de los intereses municipales, como dice el artículo 20 de nuestra ley, ahí es donde entran los PSIR, quiero recordarles que aquí hay un PSIR enfrente de la bahía, donde se ha instalado un gran centro industrial con una, con un desarrollo del Banco de Santander, fundamental para la economía de los municipios de su entorno, que era superior a los intereses, por qué, porque abarcaba varios municipios, Marina de Cudeyo, abarcaba Medio Cudeyo, y era necesaria una actuación global, actuación global que fue impulsada por el Gobierno y desarrollada público-privada. Es decir, cooperación para desarrollar esos suelos en una actuación que sobrepasa el interés de los municipios, ese es el objetivo.

Yo en el tema de los suelos de cesiones para viviendas dotacionales creo que deberíamos darle una vuelta, no sé yo si utilizar los suelos dotacionales municipales que tienen unos fines específicos, sanitarios, culturales, deportivos que afectan a todo el conjunto de los ciudadanos, limitarlos a desarrollos de vivienda, por mucho que esos desarrollos de vivienda cumplan con un objetivo de dotar de vivienda a las personas que tienen más dificultades de acceso al mundo de la vivienda, creo que debemos darle una vuelta. No sé yo qué opinarán todos nuestros gestores municipales de esta cuestión o qué opinarán, voy a ponerlo en más mayor, todo el conjunto de los ciudadanos sobre que esa cesión de espacios dotacionales vaya única y exclusivamente destinado, porque si realmente necesitamos esos suelos, para eso sí hay una previsión de un PSIR de cien por cien vivienda protegida. Eso sí, eso está en la ley, eso lo tenemos ahí; es decir, si realmente tenemos una urgencia y tenemos una idea de un gran desarrollo y ese desarrollo es un desarrollo estratégico y es un desarrollo funcional, podía ir ahí.

Sí creo que es muy importante la reflexión que usted ha hecho y esa sí que la comparto de los informes sectoriales únicos, no tanto un único informe sectorial, eso es imposible. Estamos en España, yo estoy convencido de que usted lo conoce mejor que yo en este ámbito, pero, mire, yo he trabajado en Italia, conozco muy bien cómo son los italianos, un informe único en Italia si pedir una tarjeta para comer en un comedor universitario te lleva un mes, pedir un informe único en Italia no sé cuántos meses te puede llevar.

En España, dadas las competencias y las estructuraciones de cada una de las administraciones, yo no lo veo. Lo que sí veo es que lo que sí podemos hacer es exigir que los informes se soliciten y se emitan desde el principio y no haya que repetirlos y no haya que repetirlos, salvo que se produzca una modificación sustancial importante que tendrá que determinar, pero no por cualquier modificación, no por cualquier cambio, porque, claro, el informe de y voy a poner algún informe que desgraciadamente estos días pues estamos viendo, el informe de inundabilidad va a ser el mismo porque el terreno es el mismo, y va a decir lo mismo sobre los espacios. El informe de Aviación Civil, el informe de Aviación Civil va a decir lo mismo en todo momento, por qué hay que repetir los informes sectoriales. Yo creo ahí estoy totalmente de acuerdo.

En el sistema de aportación, en el proceso de en los procesos de expropiación. Bueno, pues creo que sí le animo a que, como han pedido otros grupos, profundice un poco más en esa, en esa cuestión para explicárnoslo y, claro lo que no puedo compartir y simplemente una pincelada es en esa idea de que Cantabria hace 100 años tenía un sustento diferente al nuestro, claro, evidentemente, y ni usted ni yo estábamos. Pero es que ese es un argumento que no nos sirve para la Ley del Suelo del año 2021, porque Cantabria hace 100 años era como era y hace 200 menos todavía, pero tenemos que intentar recuperar la situación, porque claro, se hace un discurso que a veces yo tampoco entiendo muy bien, es decir, se dice que no, que no podemos desarrollar suelo rústico, pero aquí se ha dicho que los suelos urbanos y los urbanizables son para desarrollar y qué son los urbanizables, qué son los suelos urbanizables más que en la definición de la Ley del Suelo del Estado rústicos.

Entonces qué hacemos, yo me preguntaba el otro día, qué hacemos si esos son rústicos tampoco vamos a desarrollar ese tipo de suelos, solo lo que quede urbano. Hombre, yo creo que hay que ser tal. Igual que, por ejemplo, en el tema de los desarrollos.

Mire, yo creo que se ha sido muy responsable en Cantabria con el tema de los desarrollos en suelo rústico. Creo que, además los alcaldes han sido en esta etapa, en esta etapa de esta última década, estas últimas décadas de la Ley del Suelo hacia delante, del POL hacia adelante, bastante responsables en los en los desarrollos. Desgraciadamente, en épocas anteriores todos hemos sufrido cuestiones bien distintas, pero ahora, claro, a mí me gustaría que los alcaldes, pues no sé, de Marina de Cudeyo, de Piélagos, de Suances, de Santa Cruz de Bezana, que son algunos de los alcaldes en cuyos municipios más licencias de 116 o disposición transitoria novena se han concedido, nos dijeran si comparten la visión que todos estamos dando aquí o si tienen una visión distinta, y yo creo que ese es un tema importante que también tenemos que ver.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Muchas gracias, señor portavoz.

(Desconexión de micrófonos)

EL SR. ROGER FERNÁNDEZ: Bueno, muchas tardes, muchas gracias. Perdón por sus preguntas, espero que no se me pase ninguna, pero bueno, como algunas se han solapado pues casi a lo mejor responde a algunas a la vez.

Por el Grupo de Ciudadanos planteaba que el deseo de los ciudadanos en general los y las corporaciones locales en concreto de ofrecer unas viviendas dentro de los núcleos de población existentes y tal, pues no son atractivas para los parados ciudadanos que prefiere una vivienda nueva libre, hombre yo en eso me van a perdonar pero yo no estoy de acuerdo, en general la vivienda del pueblo la vida tradicional de las aldeas de mi tierra y tal son unas viviendas muy interesantes, otra cosa es que haya otro tipo de vivienda que sea la vivienda unifamiliar aislada que a la gente porque usted tener un chalé aislado con un jardincito y una pista de tenis, bueno, eso es otra cosa.

Respondiendo por lo tanto quizás a varias preguntas a la vez de este tema, vamos a ver, yo no soy contrario en absoluto a que no se edifique en el suelo a que no se edifique, no a que no se urbanice, a que no edifique en el suelo no urbanizable, el suelo no urbanizable o el suelo rústico es un suelo no urbanizable, no, no edificable, en el suelo no urbano en el suelo rústico, pues tienen que ir obligatoriamente, en muchos casos, actividades que no caben en el suelo urbano, en la tierra de adopción a la que estoy ahora en Valencia, bueno, pues un taller de pirotecnias no sé qué, por narices tiene que ir en suelo urbanizable, porque no puede ir ni en el urbano ni en el urbanizable por razones obvias.

Por lo tanto, el que yo no soy contrario a que no, a que no haya viviendas unifamiliares en el no urbanizable o en el rústico, no soy contrario, en absoluto, porque pienso que y que, aunque mi vocación más lógica es pensar que la vivienda o cualquier otra actividad en el no urbanizable o en el rústico sea, esté vinculada a la actividad primaria, bueno, pues que haya una vivienda unifamiliar de un señor que quiere retirarse y escribir sus memorias, pues que esté, pero eso no debe producir que ese suelo rústico y no urbanizable y se convierta en urbanizado mal, o sea, que si hay una vivienda puede haber otra a 50, a 2 kilómetros o a 3 o a tal. No pegadas una a otra, yo por eso digo que la parcela mínima de los 2.000 metros me parece una cosa absolutamente insuficiente, eso son 5 viviendas en un campo de fútbol, es una densidad de 5 viviendas por hectárea. Eso es esa es la densidad de una urbanización de lujo de los ricos, que tienen parcelas de 2.000, las urbanizaciones residenciales normales, pues tienen parcelas de 500 o 1.000 metros y tal, pero las de alto standing, pues tienen parcelas de 2.000 metros, eso es una urbanización pero que no tiene servicios, o sea, vivienda una claro, 2.000 metros una vivienda crea un núcleo de población cutre si me permiten el tal, insuficiente, que cuando en vez de haber 5 de una hectárea haya 50 en 10 hectáreas o quinientas como hay en Valencia o quinientas en 10 hectáreas, acaban pidiéndole al ayuntamiento agua, luz, alcantarillado, y todo, y no hay alcalde que se resista a eso, porque además le dan los votos, a lo mejor le cuesta la alcaldía en eso.

Por lo tanto, evitemos eso, que el suelo rústico sea rústico y que el que quiera vivir en un chalé que se vaya a una urbanización normal y entonces es un suelo urbanizable que se tramita con un plan parcial, sin más, y otra cosa es que el que quiera vivir separado porque él no quiere una urbanización muy bien, pues que se haga una parcela en 10.000 metros o como ha puesto la ley de Madrid cuando estaba Esperanza Aguirre, yo creo que son 3 hectáreas o 40 hectáreas, no sé cuántos, ha puesto de parcela mínima para hacer una casa, bueno, allá cada legislador el que ponga, pero que por lo menos haya una casita aquí y otra en otro lado, lejos, distancias, que lo que les decía, o sea, mantengamos el rústico como rústico, y mantengamos el urbano como urbano, pero no creemos núcleos de población infradotados que acaban generando, incluso problemas sanitarios, como creo que les dije antes en mi primera intervención y además que acaban demandando al final los servicios y todos tienen que pagar todos los ciudadanos.

Por tanto, en absoluto, yo soy contrario a que se edifiquen en no urbanizable, pero que se edifiquen aquellos usos o actividades propias inherentes al suelo rústico, a la actividad primaria y no a hacer un... para hacer núcleos rurales de 45 viviendas se hace un sector chiquitito y santas pascuas, un sector urbanizable con su agua, luz, alcantarillado, caminos, alumbrado, etcétera y que paguen contribución urbana y que paguen IBI urbano y que paguen ellos los costes y que no se lo paguen todos los ciudadanos, seamos un poco racionales.

Nuestro sistema urbanístico 160 años es muy clarito, principio de reparto de cargas y beneficios, ¿recuerdan?, la piedra filosofal del sistema urbanístico es que los propietarios para recibir los beneficios, las plusvalías de la actuación tienen que asumir todas las cargas. Bueno, pues en un núcleo, cuando se va a urbanizar esos propietarios para poder

patrimonializar ese aprovechamiento y tener derecho a hacer una vivienda o un bloque de viviendas, si es una urbanización de bloques de viviendas tienen que ceder a los ayuntamientos las calles, las zonas verdes... perfectamente urbanizados. Pues eso es eso es un núcleo de población como Dios manda y más en el siglo XXI.

Por lo tanto, que se quiere una urbanización, hágase con la gestión del suelo urbanizable, que se quiere actividades en medio del campo, porque son Robinson Crusoe y no quieren tener vecinos bueno, pues que tenga una casa aquí y a los 20 o a los 2 kilómetros esté otra, pero no conformemos núcleos de colaboración porque acabamos colonizando el campo, destrozando el territorio y más un territorio como el que tenemos en Cantabria o en mi tierra de nacimiento y que y que acaba generando además problemas sanitarios, etcétera.

Lo mismo les diría respecto a y respondo así en general a los proyectos estos de singular interés regional y tal que se plantean. Estoy absolutamente de acuerdo con que hay que regular los proyectos de, por supuesto, creo que les dije que precisamente en Cataluña se creó a través de un decreto-ley una regulación para poder hacer el Port Aventura, creo como se llamara, y ahora todas las leyes recogen, todas las leyes autonómicas recogen una figura para regular este tema.

Pero por favor, y se lo digo por experiencia propia, que se regule las actividades que son propias de este tema. Me hablaron de una zona logística, que no la conocía. Perfecto. Claro que un área logística es un proyecto de singular interés o de interés regional, o un proyecto de... una actuación del territorio estratégica en Valencia. Por supuesto. Porque eso no opera dentro de la técnica del suelo urbanizable. Porque esa actuación que medirá 50... La Ford en Valencia, que medirá 100 hectáreas, eso está vallado y cerrado continuamente. Y dentro, claro que hay calles y parques y no sé qué... de la Ford. Allí no se ha cedido nada al ayuntamiento. Porque es una actuación muy gorda en régimen de gestión que no opera con el suelo urbanizable, porque ahí no hay que ceder nada al ayuntamiento; no hay calles, ni zonas verdes, ni equipamientos... dentro del suelo urbano.

Por eso hay que regular esa medida de esa forma; por eso lo aprueba la comunidad autónoma y por eso las cargas, en todo caso, que puedan tener, sería si hay que hacer una carretera de acceso, o no sé qué, pues que se haga. Y en todo caso, la partición pública en las plusvalías, eso sí: el 5, el 3... Lo que dice la ley estatal en la que yo tuve el honor de participar. La prestación patrimonial. Porque si concedemos 100 hectáreas a la Ford, o a lo que sea... ¿no? O a la Volkswagen, o a cualquier fabricante... y tal, para que se monta ahí una fábrica, estamos impidiendo que otras se pongan ¿no? Le estamos dando una renta de posición, le estamos dando plusvalía; participación en las plusvalías no solamente porque dice la legislación estatal, sino porque lo dice la Constitución del artículo 47.

Por tanto, bienvenidos sean los proyectos de interés regional. Pero acotémoslo a al tema. Por ejemplo, a los usos residenciales, no tiene ningún sentido; sean viviendas residenciales, públicas, privadas o mediopensionistas. Porque una actuación residencial de viviendas, eso son tan parcial y un suelo urbanizable. Concesiones para la el ayuntamiento. Y que además no se le puede quitar la competencia del ayuntamiento. Sentencia a un PIN que tramitó, un plan de otras se tramitó en su día la Junta de Extremadura en Badajoz -creo que fue- Porque si se puede tramitar con un plan parcial, pues se tramita con un plan parcial. Que nada impide que sea la comunidad autónoma la que lo promueva, la que lo impulse y no sé, pero se le puede quitar la competencia al ayuntamiento por ese tema, no se le puede quitar.

Y además si se puede tramitar con un plan parcial, qué hacemos utilizando un sistema de la bomba atómica ¿no?... Si lo podemos hacer con una bombita ¿no? Por tanto, hagamos el tema, acotemos eso, para evitar los fraudes y las chapuzas -y se lo digo así- que la experiencia, por gracia o por desgracia, ha habido por lo menos en la Comunidad Valenciana y una que hubo en Extremadura.

Hagámoslo bien. Que hay una zona logística, que haya un parque temático, que hay un por... yo qué sé, una fábrica de lo que sea de ese tamaño; eso es un expediente, un proyecto y así se tramitará.

Pero para hacer 1.000 viviendas; sean protegidas, no protegidas, sea lo que sea; para eso está el suelo urbanizable. Y tramítese como tal. Y no juguemos con las cosas de comer, que luego vienen los tribunales y le pegan un estacazo ¿no?

Me planteaban también... ¡Ah! Lo de los planes estructurales y pormenorizados, que entrara un poco más. Hombre, este es un tema que discúlpeme en todo caso la inmodestia, empecé yo con la ley valenciana, luego ya se metió en la ley de Baleares, ahora se metió en la ley andaluza. Que en el fondo responde a la lógica de las cosas. Nuestra experiencia del planeamiento municipal es que somos tremendos, incomprensivos... Es que los arquitectos somos muy peligrosos ¡eh! Si nos descuidamos, acabamos diseñando el pomo de la puerta... Bueno, hacemos siete cajones de no sé qué, que regulamos todo lo habido y por haber... Se tardan 12 años en esos temas.

Yo, cuando planteamos esto por primera vez en Valencia fue copiar del mundo anglosajón. Hagamos un plan estructural, que es el esqueleto, que eso son dos o tres planos a escala 1:10.000; una memoria y unas zonas urbanísticas muy globales. Y eso se tarda en tramitar dos años o tres, nada más. Y además responde al programa político de ese municipio.



Por fin, los planes estructurales dejarán ver el bosque; lo que antes era imposible porque te perdías en decir: aquí una placina, aquí no sé qué... ¡Hombre!, los planes generales municipales que todos conocemos, cuando se tramitan qué reciben: 8.000 alegaciones... Si la ciudad es grande, ¿no? De esas alegaciones, el 99 por ciento son de propietarios, que dicen: es que a mí me ha puesto usted una placina, es que aquí a mí me da cuatro plantas y al de al lado cinco... Porque van a defender sus propios intereses. Porque, claro, hemos entrado en la pormenorización.

Eso, en el plan estructural no aparece. El plan estructural, dice: plan especial de ordenación tal, plan proyecto de... plan parcial para los sectores urbanizable. Y punto. Y eso ya se desarrollará en su momento. Ahora solamente viene el esqueleto, lo importante. Bueno, pues eso es fundamental. Que además eso sí que lo aprueba la comunidad autónoma.

Y luego los planes personalizados; el ayuntamiento, pues hará: hoy voy a hacer el plan especial del centro histórico, o de una parte del centro histórico; hoy voy a desarrollar el plan parcial del sector 13; hoy voy a hacer... lo que sea. Voy a modificar las zonas de ordenanza de bloqueo abierto del suelo urbano. Va haciendo las cosas en función de las demandas sociales. Acota, por lo tanto, los temas y le permitirá desarrollarlo mucho más fácil.

Y así los ayuntamientos no se irán -con perdón- con la patata para bajo, los alcaldes; porque dicen: ¿voy a ponerme yo a revisar un plan general?... Yo no sé, yo no tengo -perdóneme- la experiencia aquí en Cantabria. Les puedo decir que en Valencia ya no revisa el plan ni Dios ¡eh!; porque dicen: me voy a tirar 12 años... En todo caso lo va a aprobar el alcalde que esté dentro de dos legislaturas... Pues que le den morcillas. Me ponga a hacer modificaciones tras modificación y acabo haciendo un Frankenstein con todos los temas, ¿no?

Por lo tanto, la importancia y la trascendencia que tiene esto, yo creo que es bueno para la agilidad y para entender de una puñetera vez el modelo territorial.

Respecto a los núcleos rurales. Vamos a ver, yo no estoy en contra, creo que... A lo mejor no me he expresado bien con las prisas. Yo creo que, en los núcleos rurales, lo que tenemos que hacer es identificar los nucleares existentes.

Yo de lo que estoy en contra es de generar nuevos núcleos rurales. Si voy a crear... O sea, si al final con lo que estoy regulando en la ley voy a conseguir que se hagan 45 viviendas, o no sé cuánto... o 30 + 15, y no sé qué, en un nucleito y tal... Porque con parcelinas de 2.000 metros, una al lado de otra se puede generar eso. Eso no debe ser. O sea, lo que tenemos que hacer es identificar los núcleos rurales existentes.

Identificar los núcleos urbanos existentes. Les pongo un ejemplo, que me pedían ejemplos. En Valencia, en la ley vigente; en Valencia se llama un término si quieren un poco eufemístico: Plan especial de minimización de impactos. Es un plan especial de mejora de protección de los... Bueno, allí no se llaman núcleos rurales: de los núcleos de población existentes. O sea, eso se acomete.

O sea, aquí si lo trasladamos a los núcleos rurales existentes, esos núcleos rurales existentes con esta técnica Valenciana -con perdón- se haría un plan especial, que lo hace la administración pública; porque si pensamos que los propietarios lo vayan a hacer, no lo van a hacer. La administración pública lo hace con una agencia territorial que se ha creado con la nueva ley, la agencia territorial que es supramunicipal, que es autonómica, pero por modelo voluntario se apuntan a esa agencia territorial todos los municipios que quieren, no solamente que les lleven la disciplina urbanística, esa agencia territorial; sino también que les lleve la gestión urbanística.

Bueno, pues esa agencia territorial haría el plan especial este de minimización, en el que plantearía: Bueno, pues voy a pavimentar...; lógicamente, eso es rural y se pretende que siga siendo rural. Bueno, pues voy a pavimentar, pero con adoquines solamente el tema... No voy a poner una red de alumbrado, o pongo una red de alumbrado sencilla, no creo servicios urbanos... tal. La depuración la voy a hacer pues cada 10 casas, o 15, pues hago una extracción de (...) total. En fin, medidas que siga siendo aquello... que no sea un suelo urbano, que no se transforme en suelo urbano. Y eso se plantee la legislación valenciana a 10 años. Y el primer año se va a hacer la pavimentación y el segundo se va a hacer no sé qué.

Esa agencia territorial incluso busca las ayudas financieras con el Instituto Valenciano de Finanzas, o con el ICO, si fuera necesario, para que consigan un crédito a los propietarios. Arreglar, mejorar un suelo de estos y tal... Porque no será a convertir aquello en una urbanización de Marbella. Con 7, 8, 10.000 euros como mucho por vivienda ya habría. Bueno, pues conseguibles un período de 7 u 8 o 10.000 euros por vivienda, para para los propietarios que no pudiera aquellos acometer ese tema y hacerlo por gestión pública con un concesionario, como tienen ustedes, por un concesionario de obra pública. Allí lo llaman: agente minimizador. Bueno, que lo haga a 10 años vista, con un constructor.

Incluso plantean que, a las regularizadas, si habían sido ilegales estas viviendas antes, después de regularizarse que el IBI incluso se les bonificara porque el ayuntamiento a la mitad, o algo así.

Medidas para fomentar que se reajusten estos núcleos rurales y tal, con una figura del plan especial que la conocemos todos en el mundo del urbanismo. Pero en este caso muy laxa, muy flexible, nada de poner: en dos años hay que hacerlo todo y que paguen tal... No. Háganse en diez años, no pasa nada.



No hay que expropiar suelo, por ejemplo, en Valencia en estos momentos por el grupo político que tiene la competencia en vivienda, que es el Grupo de Podemos, pues plantea que hay que expropiar no sé cuántos y tal, pero qué expropiar ni qué expropiar, tenemos suelo dotacional por un tubo, por qué no nos dedicamos a hacer en él en medio de las ciudades, que ya lo tenemos gratis, utilicémoslo.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): D. Gerardo tiene que ir terminado por favor.

EL SR. ROGER FERNÁNDEZ: Ah sí, perdón, perdón. Sí bueno, perdone, es que me enrolló mucho.

Bueno, no sé si creo que he visto todo. Bueno, me preguntaban también sobre las sobre , me preguntaba el de Ciudadanos sobre las declaraciones responsables, perdón, bueno las declaraciones yo no soy enemigo, estoy de acuerdo con las declaraciones responsables, pero para aquellas edificaciones o usos que no comporten edificación, o sea para, para usos y actividades de interiorismos y tal, edificación lo veo complicado y, de todas formas, yo a tanto alcaldes, concejales como promotores les digo ser prudentes porque, al final, dentro de 3 meses o 6 meses os van a hacer la revisión y, como la cosa no vaya muy bien, pues paran seo y se monta mucho follón, o sea que aplicándolas con prudencia, no veo ningún problema en las declaraciones responsables.

Y creo, bueno, creo que ya, no sé, y si se me ha algo perdonar y si no, en otra pregunta, en otra ronda respondería.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Muchísimas gracias, Sr. Roger.

Damos por finalizada esta comparecencia y hacemos un receso si no tienen los portavoces, hacemos un receso de 5 minutos para despedir al compareciente y dar la bienvenida al siguiente.

(Se suspende durante unos minutos la sesión)