



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

5.- Comparecencia de D. Emilio Misas Martínez, secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de Cantabria, jefe de servicio de Urbanismo y Tramitación de Expedientes en la CROTU a fin de informar del Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria [10L/1000-0014]

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Damos paso al punto 5.

Señor secretario.

Muchas gracias Antonio.

EL SR. GÓMEZ GÓMEZ P.: Gracias de nuevo.

Comparecencia de D. Emilio Misas Martínez, secretario de la Comisión regional de ordenación del territorio de Cantabria, jefe del servicio de urbanismo y tramitación del expediente en la CROTU a fin de informar del proyecto de ley de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Buenas tardes, D. Emilio.

Muchas gracias por su presencia. Tiene 20 minutos para su primer turno.

EL SR. MISAS MARTÍNEZ: Buenas tardes a todos.

Muchas gracias por la petición de comparecer para explicar en la medida de lo posible este proyecto de Ley del Suelo de Cantabria, proyecto de Ley del Suelo que no nace en esta legislatura, sino que se inicia en el año 2011-2012 cuando estaba gobernando en la Consejería de Urbanismo el Partido Popular con Fernando de la Fuente de director general, con Javier Fernández como consejero de Urbanismo. Hubo ese primer intento no de hacer una nueva ley sino de reformar la Ley 2/2001, lo que ocurre es que era tal la reforma que se acometía desde la Ley 2/2001, que cuando al final se pudo llevar el proyecto de ley al traer aquí al Parlamento no daba tiempo para tramitar la correspondiente modificación de la ley.

Luego, como también sabréis lógicamente, en la legislatura pasada con el PSOE gobernando la consejería con Kiko Buendía como director general, se abordó ya lo que es la reforma de la ley, hacer una ley nueva, y es esa ley la que después ahora con el PRC con el Partido Regionalista en la Consejería de Obras Públicas, la que se ha traído finalmente al Parlamento.

Lógicamente es una ley totalmente retocada desde sus inicios hasta llegar al momento en el que nos encontramos ahora mismo. Pero lo que sí quería señalar es que, independientemente de cuestiones políticas, de si el suelo rústico, si los PSIR, se ha intentado hacer una ley puramente técnica y que sirva para el día a día de los acuerdos que tendrá que adoptar la Comisión Regional de Urbanismo. O sea, durante el periodo de tiempo en el que está vigente la Ley 2/2001, que es una ley estúpida y la prueba es que lo que se ha traído aquí es una continuación de esa ley, o sea, si veis como está estructurada, pues prácticamente sigue el mismo, el mismo esquema que la ley, porque es una ley magnífica evidentemente. Y ya digo que los cambios que se han introducido han sido cambios que vienen debidos a lo que se ha venido observando durante esos 20 años de vigencia de la ley.

Por ejemplo, en materia de tramitación de planes generales, una tramitación de un plan general supone un gasto a un ayuntamiento de tiempo, de dinero, de vamos estar constantemente luchando contra los informes sectoriales que no llegan. Entonces, ¿qué es lo que se intenta con la ley? Pues intentar simplificar los trámites dentro de lo que nosotros podemos, es decir, dentro de los informes que tiene que emitir la comunidad autónoma lo que se pretende es que no sean los ayuntamientos los que soliciten los informes, por ejemplo, sino que sea la propia CROTU antes de que el ayuntamiento apruebe inicialmente el plan general la encargada de ese trámite.

¿Qué se incluye también como novedad? Pues hombre, el facilitar a los ayuntamientos toda la información geográfica, toda la información de que disponga en cuanto a riesgos, en cuanto a los distintos mapas de riesgos que están en el visor cartográfico que el ayuntamiento los tenga para cuando redacte el plan general que, efectivamente se vaya por donde no puede crecer.

Y otra cosa importante es que antes de la aprobación inicial el ayuntamiento solicita de la CROTU que se pronuncie sobre dos aspectos, que son los que generalmente cada vez que haya una tramitación de un plan general siempre al final ocurre las discrepancias con los ayuntamientos se ciñen en dos cuestiones que son la clasificación de suelo urbano, por una parte, y lo que es el crecimiento previsto en el plan general. Son las dos cuestiones por las que cuando el ayuntamiento llega por fin, después de siete años, de ocho años, de nueve años de tramitación a remitir el expediente, a remitir el expediente a

la CROTU el plan se devuelve al ayuntamiento para que se suprima un porcentaje importante de suelo urbano, para que se suprima el crecimiento de suelos urbanizables porque en virtud del principio de desarrollo sostenible de la ley estatal evidentemente no puede contemplar ese crecimiento, y para eso por lo que se opta ahora es que el pronunciamiento ese sea al principio, es decir, que desde el primer momento el ayuntamiento sepa, por una parte, el suelo urbano que tiene hasta dónde puede llegar y, por otra parte, el crecimiento posible también hasta dónde puede llegar.

Le digo que esa es la primera cuestión que se planteaba desde el punto de vista de intentar esa esa agilidad o por lo menos que el ayuntamiento fuera, sea consciente desde el primer momento de, de, de qué documento es el que al final puede ser objeto de aprobación definitiva por parte, por parte de la CROTU.

También en cuanto a lo que es el suelo urbano, sí que la ley introduce un matiz muy importante desde el punto de vista municipal, y es que va a ser el propio ayuntamiento el que, en virtud de la ordenación prevista para un ámbito determinado, determine cuál es el porcentaje de ocupación que puede tener el suelo para ser clasificado como urbano. A ver si me explico, ahora mismo para quien solo se ha clasificado como urbano, la ley exige que al menos la mitad de la superficie esté consolidada por la edificación en función de la ordenación prevista. Pues, tal como está redactado ahora mismo el proyecto de ley es el plan general en función de esa ordenación, el que va a establecer qué porcentaje de ocupación va a hacer el preciso para poder clasificar al suelo como urbano.

Con lo cual, entendemos que nos vamos a quitar bastantes problemas, siendo bastantes, tampoco enfrentamientos, sino simplemente, pues oye, que los planes generales al final se aprueben y salgan adelante.

Eso en cuanto en cuanto a la tramitación de la del Plan general. En cuanto a otra cuestión también bajo el punto de vista, nuestro importante es cuando nos encontramos ante una modificación sustancial o no, cuando se aprueba definitivamente un plan general. La jurisprudencia lo que nos dice es que la modificación tiene que ser de tal calibre, que estemos ante un modelo territorial sustancialmente distinto, etcétera, etcétera. Lo que ocurre es que luego en la práctica, cada vez que se ha pronunciado aquí el TSJ, anulando algún plan general por motivos de haber introducido modificaciones sustanciales, no se ha ceñido más, más o menos a ese criterio del Tribunal Supremo, sino que ha establecido otro criterio distinto. Lo que también intentamos ahora en un artículo, el 71 me parece que es, cuando habla de la aprobación definitiva del plan, es tasar los motivos por los que la modificación puede ser sustancial, es decir, que no, que no venga al criterio bien del técnico nuestro, bien técnico municipal, bien del propio tribunal, sino que se le facilita al propio tribunal, es decir, oye, ¿cuándo una modificación sustancial? Pues cuando hay un 30 por ciento de diferencia de los suelos que se dedicaban antes como urbanos, respecto de la aprobación inicial en la aprobación definitiva. Cuando el crecimiento previsto es superior al 10 por ciento respecto del que estaba previsto inicialmente en el plan general. Ya digo que con la idea de acotar y de quitar ese margen de discrecionalidad, que fundamentalmente lo que suponía es que automáticamente, cada vez que el ayuntamiento remitía un plan general a la CROTU para aprobarle por seguridad jurídica, se decía, oye, aunque las modificaciones que introducimos consideramos que no tienen carácter sustancial, saca otra vez el expediente de información pública para evitar que luego haya una sentencia que por este motivo se va a retrasar plan.

Bueno, eso en cuanto a, en cuanto a lo que es la tramitación del planeamiento. Otro aspecto en el que también ha habido durante todo este tiempo cantidad de peticiones de informes y consultas por parte de ayuntamientos es relativo a las edificaciones fuera de ordenación que, tal como está redactado ahora mismo el artículo 88 de la Ley del Suelo, si se aplica de forma literal en un edificio fuera de ordenación, no puedes hacer absolutamente nada. Pero es que un edificio fuera de ordenación no es que esté así porque el ayuntamiento tenga que expropiarlo, porque estar en la zona verde o está afectando a un vial, sino simplemente porque igual la altura de ese edificio son cuatro plantas y el plan general dice que en esa zona el máximo de plantas es tres, por ejemplo.

Entonces, ¿qué es lo que hace la, el proyecto de ley que hemos traído? Pues hombre, introducir un poco de sentido común y de cordura en todo este tema, es decir, que edificaciones fuera de la nación sean exclusivamente las que estén afectadas por nuevos viales, por zonas verdes que tenga que conseguir el ayuntamiento, pero no por el simple hecho de que tú tengas una casa, desde hace 50 años pegada a un vial público, que incumplas desde hace todo este tiempo, la distancia que marca el plan para respetar los, los límites y que no puedes hacer absolutamente nada.

Eso es otra de las, ya digo parece una, una obviedad, aunque una cosa, pero ya digo que en todo este tiempo ha habido cantidad de ayuntamientos que se las han visto y se las han deseado con un tema tan, tan nimio como como puede ser ese.

Que otros aspectos. Hay, hay una cuestión en la que, desde el punto de vista de la autonomía municipal, puede parecer chocante, y es que la nueva ley atribuye competencia para aprobar definitivamente modificaciones puntuales de planes generales, por ejemplo, a la CROTU, que sea un ayuntamiento de más de 5.000 habitantes. No es algo que la CROTU o que el Gobierno desee, sino que son los propios ayuntamientos los que cada vez que tramitaron un expediente de modificación o alguna, algún trámite de plan parcial, pues quieren que sea la CROTU la que al final se pronuncie y que no sea el propio ayuntamiento el que asuma esa responsabilidad. Y, de todas formas, también hay que tener en cuenta una cosa como, como al final, en el supuesto de que haya algún recurso contencioso, la responsabilidad va a ser compartida entre el Gobierno de Cantabria y el ayuntamiento, resultado prácticamente el mismo.

Sí que, por ejemplo, en el tema, me estoy ciñendo exclusivamente a cuestiones, ya digo, técnicas, que son las, las que digamos a mí me interesan desde el punto de vista de mi trabajo, ya digo. Por ejemplo, en el tema de suelo rústico, que lógicamente saldrá en el debate, a mí sí que me ha sorprendido los comentarios que hay, que hay, que ha salido, en el sentido de que se liberaliza la construcción, en suelo rústico, de que se va a ser mucho más permisivo que lo que es en la actualidad cuando si nos leemos lo que es lo que viene la ley es todo lo contrario, o sea, ahora mismo, con la transitoria novena, puedes construir en suelo rústico a 200 metros de suelo urbano en un ayuntamiento que tenga plan general o normas subsidiarias. En el proyecto de ley esos 200 metros se reducen, ya a 100 y el periodo transitorio se reduce, de no contemplar ahora mismo absolutamente nada a dos años y después de transcurridos dos años, exclusivamente en los municipios contestos de despoblamiento. Con lo cual, ya digo, que se podrá ser más, podrás exigir que no se, que no se haga nada en suelo rústico. Puede ser de otra opción, ahora, lo que tampoco se puede decir es que el proyecto de ley liberaliza la construcción en suelo rústico.

En cuanto al resto de posibles actuaciones, también en suelo rústico, se mantienen prácticamente las mismas que existen ahora mismo, con algunas matizaciones también motivadas por la práctica de todos estos años, de los distintos expedientes que han pasado por la CROTU.

Y en el tema de los de los PSIR, por ejemplo, ocurre lo mismo, es decir, en el tema de los PSIR, ahora mismo la Ley del Suelo de 2001 únicamente dedica a los PSIR 4 artículos, del 26 al 29. Lo que hace la nueva ley es toda la problemática que ha venido sucediendo a lo largo de la aprobación de los distintos PSIR, que es han, que se han aprobado desde 2001 hasta ahora, pues el prever unas pautas, pero desde el punto de vista exclusivamente técnico. Es decir, ahora, por ejemplo, se da una mayor importancia a la declaración de interés regional por parte del Gobierno de Cantabria, para luego acometer la figura del PSIR. Se establecen plazos de caducidad de los PSIR, pero tampoco hay ninguna innovación respecto de la regulación que tienen, que tienen ahora mismo. La competencia para la trama, la aprobación, sigue siendo exactamente igual. Por una parte, la CROTU la aprobación inicial provisional y la definitiva por parte del Consejo de Gobierno.

Ya digo que esas, bajo mi punto de vista son las cuestiones más importantes, no más importantes, sino siendo los matices, porque al final al final son matices, porque el resto de la ley en cuanto al tema de gestión urbanística, de disciplina, etcétera, se mantiene exactamente lo mismo que está ahora mismo en la Ley 2/2001. Se amplía porque se ha cogido la legislación de otras comunidades autónomas que se ha considerado que puedan aportar alguna mejora en cuanto a la tramitación de los distintos instrumentos de gestión urbanística.

Y nada más. Ya digo que vamos, desde ese punto de vista, entendemos que el proyecto de ley es un proyecto de ley continuista respecto de la ley actual, que mejora o intenta mejorar la práctica diaria de los que venimos aplicando desde 2001 la ley, y ya digo que, ese es el objetivo fundamental de la ley, independientemente de que efectivamente eso es una ley muy técnica y es una ley que al, a la persona que no tiene conocimientos urbanísticos le puede resultar una ley difícil de entender. Pero sigue exactamente la misma terminología de la ley actual.

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

Comenzamos con el turno de réplica de los portavoces. Comienza a D. Armando Blanco. Por el Grupo Parlamentario Mixto. Diez minutos don Armando.

EL SR. BLANCO TORCAL: Muchas gracias, D. Emilio.

Dos cuestiones rápidas. Uno de los objetivos de la ley es reducir los periodos de la tramitación de los 10 años o 15 años supuestos actuales a periodos de cuatro o cinco años, ¿sería posible introducir alguna modificación, modificación para reducir aún más los periodos para que se pudiera aprobar dentro de un, de un curso legislativo?

Y luego, por otro lado, dentro referente al suelo rural, creemos que se debería liberalizar bastante más de lo que esta ley establece, y quería preguntarle si en los núcleos rurales, los cuales se establecen desde las creo son cinco viviendas a las 30 viviendas y no se permiten desarrollar áreas de desarrollo rural, ¿cómo se regula ese crecimiento? ¿Y qué pasa cuando un núcleo, el núcleo rural llega a esas 30 viviendas? A partir de ese momento en la 31 ya se pueden desarrollar estas áreas de desarrollo rural.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Si no te importa, intervienen todos los portavoces, todos los diputados y posteriormente ya pasas a contestar a todos.

Tiene la palabra el portavoz de Ciudadanos Diego Marañón, diez minutos

EL SR. MARAÑÓN GARCÍA: Gracias presidente.

Lo primero agradecer su comparecencia y sus explicaciones que nos van a servir para trabajar la ley y además de las cuestiones que ya ha planteado el portavoz anterior, que también las tenía yo anotadas, venimos ahora de una comparecencia donde nos han o han planteado, o han dicho que, que haya seis instrumentos de planeamiento territorial le parece, le parecía excesivo y el abogaba por simplificarlos e incluso nos decía que se podían quedar en tres. En ese sentido, me gustaría conocer su opinión al respecto, si entiende que todos están justificados y que si todos tienen una función necesaria.

Por otro lado, ha hecho mucho énfasis usted en su exposición de que uno de los objetivos de la ley es dotar de seguridad jurídica a los ayuntamientos y demás, a la hora de realizar sus planeamientos.

Y me gustaría conocer su opinión acerca de algunos de los conceptos que se recogen como: núcleo rural, malla urbana; que sí que han recibido algunas críticas respecto de que no son lo suficientemente claros, o que pueden ser ambiguos y generar algún problema.

Y también, por último, si se pudiese extender un poco más en su explicación en lo referente a que usted cree que esta ley es en cierta manera más restrictiva en lo referente al suelo rural que la que la que teníamos hasta ahora.

Porque es verdad que la principal crítica que ha recibido esta ley, por diferentes colectivos hasta la fecha, ha sido que era una ley que buscaba liberalizar suelo en suelo rústico. Y por eso nos gustaría conocer su opinión al respecto.

Por mi parte, reiterar el agradecimiento por su exposición. Y nada más. Muchas gracias.

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

Por el grupo parlamentario Socialista tiene la palabra el diputado, D. Javier García-Oliva.

EL SR. GARCÍA-OLVIA MASCARÓS: Gracias, señor presidente.

Desde el grupo Socialista, agradecemos al compareciente las explicaciones que nos ha dado y su visión sobre lo que es este proyecto de ley.

Dice usted que es una ley puramente técnica o mayoritariamente técnica, ¿no? Yo creo que el urbanismo tiene ideología. Hay muchas maneras de hacer urbanismo y, desde luego, esta ley tiene un alma. Tiene un alma ideológica, está claro. Una cosa es cómo se desarrolle ese modelo, pero esta Ley proyecta un modelo territorial clarísimo.

Es cierto que es un paso más en la evolución de la Ley del 2001. Pero en poco se parece a la Ley que se aprobó en 2001.

La Ley del 2001, la ley actualmente vigente ha sufrido veintitantas... 26 me parece que son modificaciones, tendentes a llegar a una cosa muy parecida a lo que efectivamente ahora estamos debatiendo. Pero en 2001, esa Ley no se parecía en nada a esto que ahora estamos discutiendo.

Y eso me lleva al tema del suelo rústico y los PSIR. En la Ley del 2001, para nada decía que los PSIR se pudieran utilizar con la finalidad que ahora se plantea. Para nada. Era absolutamente restrictivo, la finalidad que tenían los PSIR.

Y con respecto al suelo rústico, pues pasa un poco lo mismo. O sea, ahora la vivienda unifamiliar en suelo rústico ordinario; bueno, pues es una de las cuestiones que están aquí perfectamente autorizadas y explicitadas. Esto, en el 2001, no era así. Es cierto que ha habido una evolución de esa Ley, a partir de las 26 modificaciones que han tendido a ir abriendo, abriendo, los usos que se pueden... Pero no tiene nada que ver con lo que se decía en 2001, que no se permitía la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, que es lo que dice ahora mismo la Ley.

En Asturias y en el País Vasco, que yo sepa, no se puede hacer esto. No sé, a lo mejor estoy equivocado, pero por lo que yo tengo entendido no se puede hacer esto.

Sí me gustaría, si hacer el favor, que nos aclarara un poco, o que a mí me aclarara lo relativo a las certificaciones o construcciones fuera de ordenación. Porque es cierto que hay mucha tipología distinta en este cajón de sastre de fuera ordenación. Y yo creo que el equilibrio habría que buscarlo entre esa... que usted ha dicho, buscar esa racionalidad, ¿no? O sea, no dejarlo ahí apartado como puede que sea el caso ahora. Pero tampoco era el otro extremo, que pudiera ser una amnistía y el listo que hizo tres plantas más. pues ya está. lo ha solucionado por la vía de la de la nueva Ley, sin más.

Y también una pregunta, aunque a lo mejor... Bueno, sí, está relacionado con la Ley. Es con respecto a la comisión regional de Ordenación del Territorio.

¿Cree usted que puede mejorarse el funcionamiento? ¿Cree usted que ahora mismo es lo suficientemente ágil o que los procedimientos, o incluso en la composición que tiene es la más adecuada, o podrían introducirse ahí algún tipo de



modificación tanto en la estructura como en el procedimiento, para que esas funciones que tiene encomendadas la CROTU pues fueran más efectivas?

Y nada más. Gracias.

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

Tiene la palabra por el Grupo Parlamentario Popular, el diputado D. Roberto Media. Diez minutos.

EL SR. MEDIA SÁINZ: Muchas gracias, D. Emilio, por haber comparecido. Han sido muy aclarativas las explicaciones que ha dado esta tarde.

Y unas cuestiones así rápidas. Muy importante el tema de conseguir que la seguridad jurídica que de este nuevo texto legal se afiance muchísimo para evitar situaciones como las que hemos visto durante estos años con resoluciones judiciales que, por todos estos, falta un papel; un papel que nadie sabía que faltaba. Y resulta que al final te encuentras con planes generales tumbados, con licencias tumbadas, con muchísimas cuestiones que yo creo que esta seguridad jurídica, esta Ley tenemos que intentar que sea garantizada al máximo posible.

Me gustaría saber su opinión sobre si usted considera que esta nueva Ley, en el sentido que está redactada y con las modificaciones que se puedan aplicar en este Parlamento: si va a facilitar el desbloqueo de los desarrollos de muchos planes generales de pequeños municipios; que nos preocupa muchísimo a mi grupo, porque la realidad de ellos es que es imposible ahora mismo para un pequeño municipio acabar... plantearse 10, 12 o 14 años tramitando un plan general, que cuando acabas de tramitarle -si tienes suerte y consigues aprobarle- nada tiene que ver con lo que era cuando pensaste en iniciarlo.

¿Cuál es la conclusión de todo eso? Pues que la mayor parte de los alcaldes y de los plenos municipales no inician esas modificaciones. Y nos encontramos con planteamientos absolutamente obsoletos. Y que yo creo que la función o una de las funciones de esta Ley tendría que ser facilitar esa labor.

Si facilitamos los trámites dentro de que se mantengan las garantías, si les ayudamos a los ayuntamientos a hacer esas tramitaciones, yo creo que habremos hecho una labor importante para el futuro de nuestra comunidad autónoma.

Decía el portavoz Socialista que el urbanismo tiene ideología. Por supuesto. Y las personas que hablan del urbanismo que va a generar esta nueva Ley sin haberla conocido también tienen ideología, y mucha. Y a todos nos han llegado correos electrónicos de ciertas asociaciones y grupos políticos, que antes de conocer el contenido definitivo de la Ley, que se ha conocido en las últimas semanas, pues ya hablaban de liberalizar suelo, de hormigonar Cantabria, y de muchas cuestiones que por supuesto tienen cuando menos tanta ideología como pueda tener esta Ley.

Me gustaría preguntarle también: si usted considera que con la tramitación actual de construcciones en suelo rústico se ha causado en algún municipio de Cantabria o en algún pueblo, alguna aberración de tal entidad que tengamos que replanteárnoslo. Porque escuchamos a ciertos portavoces, y parece que el paso que se dio con la modificación de la Ley que fue absolutamente vital y que hoy defiende la mayor parte de los alcaldes de nuestra Cantabria rural, pues parece ser que hay gente que no le convence. Parece ser que hay gente que parece que Los Tojos ya no es los Tojos, que Puentenansa ya no es Puentenansa, o que se Soba no es Soba.

Y yo creo que las actuaciones que se están haciendo son actuaciones que facilitan la vida en esos municipios en muchísimas de las ocasiones, que es lo que se pretendía; que está absolutamente defendido por las organizaciones políticas que rigen esos municipios, sean del color que sean en todos ellos. Y yo creo que es una labor muy importante. Y que más que retirarla como quieren algunos, yo creo que tendríamos que afianzarla, dentro de todas las garantías que se puedan tener. Porque ¡claro!, tampoco tiene que ser un coladero para que ahí se puede hacer cualquier cosa. Pero yo creo que la filosofía tiene que ir en ese camino y no en el contrario.

Y una última cuestión sobre los edificios y las construcciones, en fuera de ordenación; que el portavoz socialista dice que eso va a ser una amnistía y un coladero. La realidad es que muchas veces son situaciones sobrevenidas cuando se aprueban después planes generales, o iniciativas urbanísticas que cambian lo que en su día permitió construir eso.

Hoy por hoy, si uno construye algo que es ilegal y que no se ajusta un plan general o unas normas subsidiarias; automáticamente eso se denuncia y lo tiene que tirar y no hay vuelta de hoja. No hay un fuera de ordenación, por una actuación mal hecha, hoy por hoy.

Lo que hay es una actuación de fuera ordenación, por un elemento sobrevenido que cuando se construyó no se contaba con él.

Otra cosa muy diferente, como usted bien ha dicho, es que si por encima de ese edificio tiene que pasar una carretera. Pues eso es un fuera de ordenación del libro, y eso pues hay que mantenerlo en la misma situación que está ahora mismo.

Pero yo creo que esas situaciones, y todos conocemos en los municipios elementos fuera de ordenación que son elementos que te los has encontrado en el desarrollo de la normativa urbanística de ese municipio. Yo creo que es muy importante que se les dé una vida, esos edificios, y se les dé una utilidad y unas actividades que ahora mismo están muy limitadas.

Muchísimas gracias de todos modos por todas sus explicaciones.

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

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

EL SR. HERNANDO GARCÍA: Bueno, pues nuevamente bienvenido a esta casa, Emilio.

Que además yo creo que has demostrado el planteamiento que yo comparto con el portavoz del PSOE. Todas las leyes tienen ideología. Y ésta se ha demostrado claramente que fue una Ley que empezó un consejero del Partido Popular, Fernández, Javier Fernández; continuó un consejero del Partido Socialista, Francisco González Buendía, y ha traído al Parlamento José Luis Gochicoa, un consejero del Partido Regionalista. A los tres, creo que hay que agradecer que hayan hecho el esfuerzo de una Ley tan complicada avanzar en su tramitación.

Y he querido entender, he querido entender en el conjunto de la reflexión que se ha hecho inicialmente, que la Ley en el fondo lo que hace es incorporar todas aquellas cuestiones que la CROTU ha visto en estos años, que desde 2001 y con sus correspondientes modificaciones, nos ha propuesto, nos ha acaecido a lo largo de todo este tiempo, en materia urbanística. Que lo que se ha hecho ha sido incorporar todas esas cuestiones en la medida de lo posible para mejorar el texto, obteniendo agilización, obteniendo una respuesta más óptima, respondiendo a las necesidades reales; porque evidentemente las necesidades del 2001, no son las mismas que las del 2021.

Y antes se reflexionaba, en la anterior comparecencia, que, que por qué no se habían cometido aberraciones en el suelo rústico de Cantabria. Pues mire, yo creo que también el Parlamento tiene que ser un sitio donde levantemos la voz y reconozcamos los méritos a quien los tiene. Pues porque hemos tenido una CROTU, una Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que ha actuado de una manera muy profesional, fuera quien fuera el consejero y la ideología que tuviera, durante todos estos años.

Y yo creo que, en ese sentido, si realmente hemos tenido una CROTU que ha permitido que esa Cantabria se haya seguido desarrollando con unos niveles razonables, y lo que hace esta ley es recoger todo ese conjunto de criterios y plasmarlos. Creo que al menos de inicio, y todo es mejorable, al menos de inicio, la sensación que los Regionalistas tenemos sobre la ley es que es una ley continuidad de la que había, que en la mejora en aquellas cuestiones que parecen razonables.

Y en ese sentido, sí quisiera que si puedes nos hablases algo de tres cuestiones que para mí son interesantes que recoge esta ley. Una es el registro de edificaciones y solares.

Yo creo que ahora mismo se está hablando mucho del tema de la ocupación, de los inmuebles vacíos, de estas urbanizaciones que vemos en algunos municipios de Cantabria que han quedado inconclusas, o que han quedado sin desarrollo.

Y bueno, yo creo que la creación de ese registro de edificaciones y solares pudiera ser un instrumento que tengan los ayuntamientos para poder actuar en relación con esas... Entonces, es un poco ver cuál es un poco la idea, cuál es el objetivo y cuál sobre todo puede ser la funcionalidad de esos artículos 221 y siguientes de la ley.

Otra, yo creo que es algo importante, y que espero que no levante ninguna posición en contra, que sería: el artículo 232. Es decir, el objetivo de la sustitución de la licencia por declaraciones responsables y la comunicación en los ayuntamientos.

Creo que la ley responde a lo que nos han pedido todos los ayuntamientos, a lo que nos han pedido todos los que quieren hacer obras en sus viviendas, a todos los que quieren desarrollar... Siempre y cuando, evidentemente, exista una ordenanza municipal que establezca en el marco de la legislación que se puede optar por esta vía y no por la otra.

Finalmente, se ha hablado de los, porque, bueno, se ha sacado el tema de los edificios fuera de la ordenación, yo creo que aquí lo más lo más interesante no es tanto la regulación del 115 sino la del 116 las preexistencias, que es lo nuevo que se establecen en la ley y que yo creo y vuelvo al principio que responde a esos criterios que la CROTU ha venido aplicando cuando alguien planteaba la posibilidad de realizar actuaciones en un edificio fuera de ordenación y que todos sabemos que tienen una serie de limitaciones. Claro que tienen que aceptar que, si te van a expropiar el edificio al estar



fuera de ordenación, claro, pero si es una quinta planta difícil va a ser que en el futuro te expropien tu vivienda para tal, ahora no vas a poder actuar sobre ella.

Pues yo creo que aquí la CROTU, en la regulación esta del 116 y la 115, lo que ha venido ha sido a reconocer esa realidad, que es yo creo lo que tienen que hacer las leyes, reconocer la realidad que regulan e intentar solucionar los problemas de la manera más ágil y de la manera más razonable posible.

Sobre el tema de suelo rústico no voy a hacer ninguna reflexión más allá de las que ya de las que ya se han hecho. Creo que no debemos criminalizar las construcciones en suelo rústico como concepto, como no hay que criminalizar los desarrollos urbanos como concepto, creo que hay que acotarlos, creo que hay que regularlos, creo que hay que adaptarlos. Yo y lo sabe bien, desde que se modifica la disposición transitoria novena hasta la actualidad, la documentación que se exigía en la CROTU y que se ha ido y que ha ido evolucionando, ha pasado de una documentación bastante simple a estudios de impacto paisajístico, que se exigen en los desarrollos en suelos en los entornos rurales, entonces quiero también si nos puede dar algún dato sobre el conjunto de viviendas que se han desarrollado en Cantabria en todos estos años en suelos rústicos, porque creo que los datos no son llamativos en el global, pero son muy importantes en el particular, que es que esto lo aprecia, es verdad que igual una promoción urbanística de las de Primero de Mayo en su conjunto tiene más viviendas que las que se han hecho en Cantabria en un año desarrollando suelos, pero la importancia real no es la misma, no es la misma, por qué, pues porque la gente que se construye su casa o que rehabilita su casa en suelo rústico, en su núcleo, en su pueblo, está generando economía allí y el que compra su vivienda, evidentemente, que también es importante para la economía en Primero de Mayo o en cualquier otra ciudad, está haciendo simplemente una compra de vivienda.

Entonces, creo que es importante ese matiz y creo que ese matiz se matiza en esta ley. Estoy convencido que hay grupos que querrán que vaya más allá. Otros grupos querrán que vaya a menos, lo estamos escuchando aquí, yo creo que el objetivo es conseguir ese equilibrio y saber hasta dónde podemos llegar en ese desarrollo. Es verdad, hay grupos que ya plantean que las referencias del artículo 87 a los pequeños municipios de menos de 5.000 habitantes, pues bueno, pues que en la idiosincrasia de Cantabria pues igual tienen que ser pequeños y medianos, claro, todo eso son cuestiones que iremos viendo y que en todo caso yo creo que habrá que ir sometiendo a esa consideración y lo que tiene que estar o yo creo que lo que la CROTU tiene que tener en el sentido de que su comparecencia aquí es en condición de tal, la CROTU lo que tiene que tener es la absoluta garantía que nosotros reconocemos su trabajo, reconocemos su labor en la elaboración de esta ley que me consta que con los tres consejeros anteriores ha sido, incluso con alguna anterior, ha sido uno de los principales impulsores de la misma y espero que el texto que salga responda a todos esos fines.

Gracias.

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

Tiene la palabra para su turno de cierre D. Emilio Misas Martínez, por un tiempo de 15 minutos, Emilio.

EL SR. MISAS MARTÍNEZ: Vale, muchas gracias a todos por las observaciones que habéis formulado. Voy a seguir el mismo orden que hemos tenido.

En cuanto a la tramitación de los planes, si se puede conseguir en 4 o 5 años en principio yo diría que sí, o sea, que se puede conseguir que un plan general se apruebe en un plazo razonable, en alguna vamos en alguna ocasión en algún curso que estamos haciendo explicando la ley, cuento que en el año 1997, o sea, tampoco hace tantos con la ley anterior, o sea no con 2001, sino con la anterior, unas normas subsidiarias se aprobaban en 5 meses, o sea, que es una cosa que era de sentido común, era una aprobación inicial del ayuntamiento e información pública durante un mes, informes sectoriales de la Confederación de carreteras que se pronunciaron en 2 meses y a los 4 meses, el expediente estaba para aprobar definitivamente, qué es lo que ha ocurrido ahora, por qué llevamos ahora 10 años en tramitar un plan general, pues fundamentalmente por pienso que son por dos razones.

Una, que por ese intento de que desde el punto de vista de la seguridad jurídica sea el documento inatacable, se saca a información pública una vez y otra vez y otra vez y otra vez, o sea, es que es que no tiene ningún sentido eso. Ahora, por ejemplo, tenemos que nos ha llegado hoy precisamente, para aprobar definitivamente el Plan general de Argoños, un municipio con unos problemas en cuanto a temas de sentencias de derribo considerable, ha salido a información pública cuatro veces el plan general, pero cuatro veces por cambios que prácticamente eran de comas y de puntos, o sea no, no, no, de que el documento era sustancialmente distinto.

Entonces por eso le digo que, por ejemplo, ¿se puede conseguir que se tramite en 4 años?, yo pienso que sí, siempre y cuando, por una parte, seamos lo suficientemente ágiles en la CROTU para tener los informes sectoriales precisos antes de la aprobación inicial y que luego durante la tramitación los ayuntamientos obtengan el informe sectorial correspondiente después de la aprobación inicial, y además con una con una salvedad en el sentido de que va a estar siempre colaborando la CROTU con el ayuntamiento en permanente contacto desde el principio hasta el final de la tramitación del plan. Con lo cual, desde ese punto de vista le digo que no hay, vamos, estoy convencido de que un ayuntamiento intenta poner en marcha un plan general y en cuatro años, el plan general sale seguro, eso creo, creo que sin ninguna duda.

(Murmillos desde los escaños)

Vamos a ver, en el tema de los informes contradictorios, la ley contempla la creación de una comisión de coordinación exclusivamente para, lógicamente para la comunidad autónoma, porque no puede regular las competencias estatales en la que dentro de esa comisión se intentará pues que efectivamente esos posibles informes contradictorios no existan, y que al final se logre un consenso entre todos los que están implicados en ese informe contradictorio, pero de todas formas prácticamente no, no creo que haya muchos planeamientos en los que haya informes contradictorios de distintos organismos respecto de algo en concreto del plan general.

En lo referente a los núcleos rurales, en los núcleos rurales aquí sí que hemos vuelto a antes de 2001, con la ley del 2001, efectivamente, la transitoria segunda decía que los núcleos rurales aprobados conforme a la ley 9/94 pasaban a ser suelo urbano. Eso no ha sido cierto nunca. Es decir, no ha habido ningún núcleo rural en Cantabria que se haya aprobado con arreglo a la Ley 9/94, ninguno. Lo que ocurre es que cuando se redactó el POL en los núcleos rurales se decidió, vamos o se interpretó, que todos los núcleos rurales de los 37 ayuntamientos afectados por el POL pasaban a ser suelo urbano y quedaban excluidos, y ya ha sido avalada esa interpretación por el TSJ también, o sea, en tanto no es algo que haya hecho mal, digamos, el Gobierno de Cantabria, sino que ha sido corroborado por el TSJ.

Pero lo que dice la ley no es lo que se ha interpretado. El núcleo rural con la nueva ley vuelve a ser suelo rústico, y con eso se consiguen dos objetivos, que también los que están en contra de la construcción en suelo rústico, que me parece perfectamente razonable, también tiene que reconocer, es decir, ahora mismo esos núcleos rurales por el hecho de ser suelo urbano pueden en los 200 metros construirse las viviendas al amparo de la transitoria novena, en el momento en el que se apruebe la ley, esos núcleos rurales dejan de ser suelo urbano y no pueden construirse viviendas en esos 200 metros.

Pero es que aparte de no construirse esas viviendas, tampoco pueden crearse esas áreas de desarrollo controlado, porque son exclusivamente en los suelos urbanos. Entonces, el núcleo rural lo que intenta la ley es que vuelva a ser el núcleo rural, el núcleo rural tradicional, con las características propias de lo que todos entendemos que tiene que ser un núcleo rural.

Los instrumentos de planificación de planificación territorial si eran muchos o pocos los seis que se contemplan en la ley. Hombre, se introducen únicamente dos nuevos, que son los planes territoriales parciales y especiales respecto de los que están ahora mismo, lo cierto es que el planeamiento territorial, el PROT lógicamente es el más importante de todos ellos y es el que la dirección está intentando que se apruebe inicialmente a la mayor brevedad.

Desde luego, tanto los planes territoriales parciales como especiales, yo creo que el futuro que pueden tener, será muy limitado, pienso, o sea, una cosa es que la ley prevea esa posibilidad y otra que luego efectivamente se vayan a utilizar esos instrumentos, pero por lo menos el dejarlos planificados yo creo que es algo positivo.

En el tema de las definiciones de núcleo rural o de malla urbana, en el núcleo rural ya he dicho, pues el intento de la ley es el de conservar los núcleos rurales que se dan ahora mismo, que no pasen a ser suelo urbano, incluso en el sentido de si se contempla la ley, que para poder construir en núcleos rurales no tienes que tener la condición de solar en la parcela, sino que las características del núcleo son las que determinan que te puedan dar licencias sin los requisitos de un suelo urbano, por ejemplo, y en el tema de la definición de malla urbana, aquí sí que sí que hemos traído, después de analizar bastante jurisprudencia, de cómo se definía la malla urbana porque es complicado, la definición de malla urbana es un tema complicado y es un tema además, que cada técnico tiene sus interpretaciones propias.

Entonces se ha intentado coger la definición que han hecho, pues tribunales superiores de Justicia, en este caso fundamentalmente de Galicia, la definición que está en la ley yo creo que es la de un tribunal gallego, que es la que nos ha parecido que mejor define lo que es el concepto y lo que puede entenderse por malla urbana ¿vale?

Si el suelo rústico es más restrictivo o no, pues ya digo que la ley, tal como está redactado ahora mismo, entiendo que sí, de lo que se permite ahora a los que se pretende que se pueda autorizar, va a haber bastantes, bastantes diferencias en cuanto a menos autorizaciones de las que ahora mismo está llevando a cabo la CROTU.

Luego haré una pequeña referencia a las que se han autorizado a lo largo de estos años, desde que se introdujo la modificación de la transitoria novena, pero ya digo que bajo mi punto de vista la regulación del suelo rústico es más restrictiva de lo que lo que es ahora mismo. Sí que antes se me olvidó comentar algo que creo que tiene su importancia, y es que si ahora mismo, tanto en el suelo rústico como en las zonas verdes y espacios libres, no hay un plazo de prescripción para la restauración de la legalidad urbanística, la nueva ley sí que contempla un plazo de prescripción para el suelo rústico, para la restauración de la legalidad, es decir, ahora mismo en suelo rústico alguien construye legalmente, una vez que pasan 4 años no se puede iniciar un expediente de infracción urbanística porque la inflación ha prescrito, pero la obligación de restitución, es decir, el tirarle la casa podrían pasar 5 años, 10, 15, 20 o 50, que ese plazo siempre estaba, estaba abierto. Entendemos que no es algo lógico si cualquier delito prescribe a los 15 años, a los 20 años, a los 30 años, si en materia de costas, por ejemplo, me parece que son 18 años los que prescribe una infracción o la posibilidad de restaurar la legalidad, la ley sí que contempla un plazo de 15 años para esa no obligación de restitución.



Y luego otra cuestión también que intenta restringir la posible utilización abusiva de lo que se permite el suelo rústico es lo que se introduce de que durante un plazo de 10 años no se puede cambiar el uso de una construcción que se haya autorizado por parte de la CROTU. Es decir, si alguien pide autorización para construir una cabaña ganadera o almacén agrícola pues ahora mismo, tal como está la ley, se les da la autorización, si cumplen los requisitos evidentemente, y al cabo de un año y medio o 2 años te viene el cambio de uso para vivienda. Con la ley eso se establece un plazo de 10 años en el que tienes que haber dedicado, o sea no solo tienes, tiene que haber pasado el plazo de 10 años, sino que tiene que haberse dedicado durante ese tiempo a esa actividad.

¿El modelo territorial es diferente al de 2001? Evidentemente sí, vamos a ver en el año 2001, cuando se aprueba, cuando se aprueba la ley, en el suelo rústico, prácticamente no se podía hacer absolutamente nada, o sea, hasta el punto y vamos me acuerdo, en más de una ocasión, estando en la, cuando estábamos en la calle Vargas, en el edificio de ministerios de ir gente preguntando es que quiero hacer una reforma en la casa para cambiar la ventana, para hacer una obra de interior, te cogías la ley y les decías es que no puede hacerlo; o sea, con la ley en la mano no puede hacer esa obra y el señor se iba diciendo, vamos, ¿Y qué es lo que hacía? Lo hacía evidentemente o sea pasaba olímpicamente de la autorización y lo hacía.

Y ahora vamos a ver el propio Martín Rebollo es el primero que dijo que si se prohíbe todo se autoriza todo, el prohibir todo supone que automáticamente se van a hacer las cosas sin autorización. Entonces hombre, lo que entiendo que no podemos hacer es ponerse una venda a los ojos y vamos a intentar regular, dentro de dentro de un orden y dentro del sentido común todas estas, todas estas actuaciones.

Lo de los PSIR en suelo rústico, pues evidentemente también lo es que la estación de un PSIR, el hecho de que el suelo rústico tenga algún tipo de protección ya la propia ley establece que, si existe una protección específica que determine la imposibilidad de implantar ahí el PSIR, pues al final el PSIR no se construye en ese ámbito. Ahora tenemos el caso del PSIR de La Pasiega, en el que hay un estudio del valor agrológico del suelo en el que efectivamente según ese estudio concienzudo de que efectivamente se puede implantar ahí un PSIR, aunque tenga el suelo esas características. Pero, vamos, no es algo que introduce de nuevo la ley, sino que ya desde hace 14 años se viene, se viene autorizando eso.

En el tema del foro de ordenación, ya digo que yo creo que no es que alguien haga algo una construcción ilegal y luego se puede, se pueda beneficiar de por el transcurso del tiempo o de que el nuevo Plan general permita no permita esa construcción. El fuero de ordenación es simplemente, como comentaba antes alguien que ha construido algo con arreglo a un plan el plan cambia y resulta que de repente te dicen: no, no como así incumples la distancia colindante que antes era de 5 metros y ahora el plan dice que son 10, pues no puedes cambiar la cocina. Pues vamos a lo mismo, podemos dar por bueno, pues lo cambiaré.

Y también otra cuestión es que, tal como está redactado ahora mismo el artículo 88 del foro de ordenación, si se coge literalmente y ya lo ha dicho el TSJ, no se puede hacer absolutamente nada y todos los ayuntamientos, levantan del acta ese diciendo que ahora mismo el valor del inmueble, es tal y con las obras renuncia al valor, pero eso, si alguien lo lleva al tribunal seguro que lo pierde, pero bueno, ya digo que se intenta implantar sentido común para el tema de las edificaciones.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Bueno Emilio, tienes que ir terminando.

EL SR. MISAS MARTÍNEZ: Sí.

Hombre yo hablando si los pequeños municipios van a tramitar más planes generales yo creo que están en esa idea y si les damos la posibilidad de aprobar esta ley y las garantías de estar en contacto permanente con nosotros, con vamos los que vengan detrás, como estamos ahora mismo, pues creo, creo que eso será posible.

Y luego ya perdonar, porque vamos para el tema de las autorizaciones que se han construido desde el año 2012, desde el 21 de septiembre de 2012 se han autorizado 1.425 autorizaciones en suelo rústico para uso residencial, 1.425. De esas 1.425, el 84,70 por ciento son en municipios que no son, no son pequeños municipios ¿vale?

Y luego para..., para daros unos datos en los municipios en los que más se ha autorizado la construcción son: Marina de Cudeyo con 49; Piélagos, 71; Valdáliga 64; Santa María de Cayón, 57; Ribamontán al Monte, 51; Hermandad de Campoo de Suso, 50; Villaescusa, 47; Liérganes, 45; Cabezón de la Sal, 36 y Voto, 36.

¿Son muchas o son pocas? Pues hombre, desde luego, en un ayuntamiento como Voto, 36 actuaciones residenciales, las que nuevas son solo 19 las otras son arreglo de viviendas, ¡eh!, 19 viviendas en 12 años, pues hombre, yo creo que no es algo exagerado.

Si cogemos, si cogemos la media de las que se han autorizado, ya digo, no nos sale un número exagerado. Es más, en municipios con riesgo de despoblamiento y menores de 5.000, de que de los veintitantos que hay, únicamente en uno, en el de Hermandad de Campoo de Suso, ese se llevaba el 85 por ciento de las viviendas que se han autorizado, en el resto eran una o ninguna.



Bueno, pues siento no poder contestar todo.

EL SR. PRESIDENTE (López Estrada): Muchas gracias, D. Emilio, le agradecemos su presencia en esta sede.