



# PARLAMENTO DE CANTABRIA

# DIARIO DE SESIONES

Año XX - V LEGISLATURA - 16 de marzo de 2001 - Número 84 Página 1355 Serie B

## COMISION DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO

**PRESIDENTE: ILMO. SR. D. SANTOS FERNÁNDEZ REVOLVO**

**Sesión celebrada el viernes, 16 de marzo de 2001**

\*\*\*\*\*

### ORDEN DEL DIA

**Página**

1. Comparecencia Nº 14 del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, a petición propia, a fin de explicar el texto del proyecto de ley de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria -art. 167 R- (BOPCA nº 516, de 13.03.01). [78.CO.CG.008.014] 1356
2. Pregunta nº 198, relativa a reparación de viviendas de la calle Gutiérrez Solana, nº 7 A, B, C y D de Santander y otros extremos, presentada por D. Miguel Angel Palacio García, del Grupo Parlamentario PSOE-Progresistas. 1374

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo): Buenos días, Señoras y Señores Diputados. Vamos a dar comienzo la Comisión de Obras Públicas.

Buenos Días, Sr. Consejero y Sr. Secretario General Técnico que nos acompañan.

Y vamos a dar paso al primer punto del orden del día, que el Sr. Secretario nos lo lee.

EL SR. RIVERO HERRERO: Comparecencia nº 14 del Consejero de Obras Públicas. Vivienda y Urbanismo. a petición propia. a fin de explicar el texto del proyecto de ley de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria. artículo 167 del Reglamento.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo): Muchas gracias.

Tiene la palabra el Sr. Consejero.

EL SR. CONSEJERO (Revilla Roiz): Muy buenos días.

Comparecemos para dar explicación, ante esta Comisión, del proyecto de ley de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo en Cantabria. Y vamos a hacer una exposición compartida entre el Secretario General Técnico y yo mismo, durante un tiempo que espero no sobrepase los tres cuartos de hora, para luego someternos a las consideraciones de sus Señorías.

La historia y el origen de la presentación de este proyecto de ley, arranca como ustedes saben de la famosa sentencia del Tribunal Constitucional del año 1997, donde se anularon prácticamente la totalidad de la normativa estatal en materia de urbanismo, por razones fundamentalmente de competencia. Así estimaba el Tribunal que se invadían competencias de las Comunidades Autónomas. Y ello obligó, a la Comunidad Autónoma de Cantabria como a la mayor parte de las Comunidades del Estado español, a tomar una serie de medidas provisionales y urgentes. Esta sentencia, creo recordar que fue de marzo de 1997. Y en el mes de abril ya tuvimos, en Cantabria, que hacer una ley de medidas urgentes haciendo propios los artículos de la ley estatal que el Tribunal Constitucional había declarado nulos para salvar la situación.

Esto se aprobó en abril de 1997. Y a partir de ahí, naturalmente todos éramos conscientes -y así se

dijo- que eran unas medidas provisionales que tendrían que ser suplidas en su momento por un proyecto de ley propio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

De este modo, la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo, elaboró un anteproyecto de ley. Anteproyecto de ley que se encargó a una asistencia técnica, el asesoramiento del mismo. La asistencia técnica fue la Universidad de Cantabria, y concretamente el Catedrático de Derecho Administrativo de la Facultad de Derecho, Martín Rebollo. Y junto a él, han venido trabajando en ese anteproyecto personal de la Universidad y personal de la Administración Regional, de la Consejería de Obras Públicas fundamentalmente, a la cabeza de cuyo equipo redactor ha estado el Secretario General Técnico que me acompaña hoy: Vicente Mediavilla; que es, por lo tanto, uno de los coautores de lo que en principio fue el anteproyecto de ley.

Una vez que se tuvo el anteproyecto de ley, se ha sometido durante un periodo muy largo a consultas de todo tipo entre estamentos sociales de Cantabria, a los cuales por distintos motivos les afecta muy directamente este anteproyecto. Así, se cursaron documentos del anteproyecto a todos los Colegios Profesionales de Cantabria, se canalizó también el anteproyecto a la Federación de Municipios de Cantabria con los que ha habido numerosísimos contactos, reuniones, aclaraciones, charlas, conferencias al Consejo Económico y Social. Lo que sin duda yo creo que es un ejemplo de un anteproyecto de ley muy consensuado, o al menos muy trabajo por parte de la sociedad civil de Cantabria.

Y de todas las alegaciones y sugerencias que han llegado a la Consejería, baste decir; para dar una idea de la modificación que el anteproyecto ha tenido con relación a lo que hoy es un proyecto de ley, después de haber sido aprobado hace quince días por el Consejo de Gobierno; que 135 alegaciones o sugerencias han sido introducidas en el texto, o en el espacio que va de ser un anteproyecto a ser un proyecto de ley.

Naturalmente, queda ahora el aspecto más importante del debate, que es el que corresponde a los Grupos Parlamentarios del Parlamento de Cantabria, a los que están representados en esta Comisión. Y yo lo he manifestado públicamente, y no es simplemente una declaración que se pueda hacer con ánimo de quedar bien ante los medios de comunicación; yo espero, deseo y estamos abiertos a

que el debate que se inicia ahora pudiera concluir en el máximo de los consensos posibles por parte de todos los Grupos Parlamentarios de la Cámara, y en concreto y fundamentalmente ¡claro! con el Grupo de la oposición, el Partido PSOE-Progresistas.

Porque entendemos que una Ley de esta envergadura, de esta importancia, de esta trascendencia, lo ideal y desde luego en ello no regatearemos esfuerzos- debiera ser una Ley que gozara del máximo consenso posible entre todas las fuerzas políticas de Cantabria. Y en esa posición y disposición estamos abiertos a todo tipo de sugerencias que se consideren razonables, en aras a que al final de todo este trámite podamos tener una Ley que sea el fruto del consenso de todos los Grupos Políticos.

A continuación, brevemente analizaré las líneas generales del proyecto, señalando los principios fundamentales en los que se inspira el mismo.

En primer lugar, el proyecto ha querido ser plenamente respetuoso -como no podía ser de otra manera- con el sistema constitucional de distribución de competencias entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Cantabria, y con la cultura jurídica urbanística existente en nuestro país.

De este modo, se ha partido de la existencia de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, dictada por el Estado con base en títulos competenciales legítimos que inciden directamente sobre el urbanismo, para a partir de ella desarrollar una propia política al respecto.

En segundo lugar, como se advierte directamente de una lectura del Título del proyecto, se ha optado por regular conjuntamente la ordenación del territorio y el urbanismo, dado que a juicio de la Consejería de Obras Públicas, y no solamente de la Consejería de Obras Públicas sino de las sugerencias que hemos recibido tanto de municipios como del Consejo Económico y Social como de Colegios Profesionales, así nos indicaban que lo ideal sería que las dos materias estuviesen en este texto.

Ambas materias, efectivamente, entendemos que son difícilmente escindibles dado que la ordenación del territorio y el urbanismo constituyen un continuo sin deslinde neto y claro.

La visión municipal del urbanismo ha de integrarse en la más amplia de la ordenación del territorio. Pero a su vez, la perspectiva general de la ordenación territorial no es casi nada, si no se plasma, incide y concreta en las más específica ordenación del suelo, que se hace a nivel municipal.

Ello conduce a la conveniencia de contemplar conjuntamente ambas perspectivas; hecho éste que, posteriormente, al ser recogido y de haber tenido en cuenta las sugerencias que se nos han hecho, ha sido valorado positivamente entre otros por el Consejo Económico y Social, en su informe emitido al anteproyecto.

En tercer lugar, el proyecto garantiza y refuerza la autonomía municipal como garantía institucional, así caracterizada por el Tribunal Constitucional desde la sentencia del 2 de febrero del 81. La Consejería, ha sido plenamente consciente que sobre el urbanismo inciden diversas administraciones con competencias, las cuales se deben conciliar bajo la premisa fundamental de que el urbanismo es ante todo una decisión municipal.

En cuarto lugar, se debe destacar como principio inspirador el intento de reducir los trámites burocráticos en la gestión urbanística; lo que supondrá agilizar la misma, tanto desde el punto de vista de la iniciativa privada como de la Administración, suponiendo un ahorro de costes que repercutirá en el precio final de la vivienda.

En quinto lugar, el proyecto de ley pretende potenciar los instrumentos administrativos de intervención en el mercado del suelo, mecanismos ya existentes en la normativa anterior y que no han dado el juego que en principio se esperaba de ellos, apareciendo por primera vez en nuestra Comunidad Autónoma la posibilidad de constituir un propio patrimonio regional del suelo. Y ésta es una novedad importante, en la ley, que entendemos que puede facilitar el abaratamiento del coste del suelo y el que podamos seguir adelante con el plan de viviendas en lo que se refiere a la construcción de viviendas de régimen especial.

El proyecto está impregnado de una constante preocupación por el medio ambiente, estableciendo al respecto una serie de normas de aplicación directa que coadyuvarán a garantizar un adecuado desarrollo urbanístico sostenible. De esta forma, se prevé la existencia del Plan de Ordenación del Litoral que tiene como finalidad la de garantizar la adecuada protección de la zona costera de Cantabria. Y como ha sido incluido en un Anexo de esta ley, el Consejero de Medio Ambiente, competente en la materia, comparecerá próximamente en esta Cámara -supongo que haya hecho ya la petición de comparecencia voluntaria- para explicar las directrices de esa protección del litoral que tiene elaborada su Consejería y que tendrá posteriormente la misma tramitación de esta Ley. Y que es voluntad del Gobierno ponerlo en marcha de manera inmediata.

El proyecto pretende la mayor simplificación posible. Se manejan pocos tipos de planes, se unifica

su denominación, se evitan listas de determinaciones reiterativas o englobadas en otras, se procura que la terminología empleada responda a su contenido. Se define, o mejor se especifica lo que se ha creído conveniente aclarar, y en general se intenta articular todo el régimen jurídico desde una permanente preocupación por la sistemática de manera que el sumario y del texto resultante se puedan deducir globalmente sus contenidos.

Se pretende pues una Ley flexible y posibilitada. La flexibilidad del marco supone que se habilita a los municipios para elaborar planes de distinta entidad y contenidos; unos planes que van desde unas exigencias mínimas, todavía menores en los pequeños municipios o en aquellos que el Gobierno determine en atención a sus peculiaridades, a un contenido mayor o más complejo. Una especie de acordeón normativo que se amplía o se reduce. No obstante, hay un mínimo de aplicación directa que es variado y que en ocasiones puede ser modificado por el Gobierno. Y unos estándares urbanísticos entendidos como criterios materiales que se imponen obligatoriamente a los planes y cuyo desconocimiento conlleva a su radical nulidad.

La flexibilidad de contenidos del planeamiento general resulta compensada con la previsión de normas protectoras más intensas; las normas de aplicación directa, que se imponen por sí mismas con o sin plan y que en todo caso condicionan a estos. Y los estándares urbanísticos, que aunque no son de aplicación directa se imponen también al planeamiento municipal.

Aquí queda resguardado o protegido el ámbito o núcleo mínimo legal, el denominador normativo común, a partir del cual el planificador municipal podrá ampliar las exigencias pero no reducirlas. El proyecto se articula en torno a tres cuestiones básicas del proceso urbanístico. Y la actividad urbanizadora, el planeamiento, la ejecución y el control con algunas referencias adicionales a los instrumentos de intervención en el mercado del suelo y a la organización administrativa.

Dicho esto, paso la palabra al Secretario General Técnico que también de manera breve explicará un poco aspectos más concretos de esta Ley: D. Vicente Mediavilla.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo): Tiene la palabra el Secretario General Técnico, D. Vicente Mediavilla.

EL SR. MEDIAVILLA CABO: Muchas gracias.

Para de forma sucinta fijar unas pinceladas de la sistemática que se ha utilizado, a la hora de la elaboración del anteproyecto que responde básicamente al proyecto aprobado, el 1 de marzo, por el Consejo de Gobierno y ya remitido a la institución

parlamentaria.

Fijados los principios generales que ha anunciado el Consejero, vamos a analizar en primer lugar de forma sistemática -como digo- cada uno de los Títulos.

El Proyecto de Ley, sí que hemos sido respetuosos con la sistemática tradicional en materia de Derecho Administrativo y, fundamentalmente, en el sector del Urbanismo, partiendo -como señalaba el Consejero- de dos condicionantes previos: uno de obligado cumplimiento y otro que no era de obligado cumplimiento, pero que sí moral y materialmente nos ha llevado a su respeto, como era en primer lugar el régimen de distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas, y concretamente la Comunidad Autónoma de Cantabria, en virtud de lo establecido en el artículo 148 y 149 de la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía para Cantabria, y los pronunciamientos fundamentales de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo. Con el fin de no incidir en ningún supuesto de vicio de inconstitucionalidad cuando la Ley sea aprobada por este Parlamento.

Y en segundo lugar, lo que se ha denominado, y así ha señalado el Consejero y viene establecido en la propia exposición de motivos de la ley: cultura jurídica urbanística. Es decir, se parte de una tradición que nació fundamentalmente con la Ley 12 de mayo de 1956 -la primera Ley del Suelo- y se parte de una serie de tecnología, de una serie de procedimientos; en los cuales, nosotros hemos intentando respetar lo máximo posible, estableciendo e introduciendo algún aspecto original que luego pasaremos a analizar pero respetando esa cultura jurídica urbanística, dado que ya son terminología fundamentalmente y procedimientos acuñados a lo largo de una historia y que todos los operadores urbanísticos conocen, y hubiera sido un disparate y hubiera ido en contra de la ponencia el intentar modificarlo.

La ley se divide en ocho Títulos. Un Título Preliminar y siete Títulos. El primero de los Títulos, recoge los objetivos y los principios generales de la Ley: los artículos 1 a 9. Es un Título, como todos los Títulos Preliminares en las Leyes, en virtud del cual se establece una generalización, una serie de definiciones de conceptos generales que sirven para el intérprete de la Ley y el operador de la Ley, situarse en qué materias va a regular esta ley; que como ha señalado el Consejero, son fundamentalmente la ordenación del territorio y la actividad urbanística y régimen del suelo, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En este Título, destacaríamos yo creo que

fundamentalmente la invocación que se hace a la colaboración administrativa, en el artículo 6. Es necesario que en estas materias, tanto la materia de ordenación del territorio como la materia de urbanismo, las distintas Administraciones Públicas con competencias sobre la misma establezcan instrumentos de colaboración activa, dado que los distintos Títulos competenciales inciden en los distintos ámbitos materiales. Y por lo tanto, bien como señaló el Tribunal Constitucional, no sería necesario plasmar expresamente ya que el principio de colaboración administrativa es un principio ínsito en las relaciones entre las Administraciones Públicas. Y para ello no hay más que leer la sentencia del Tribunal Constitucional respecto del Plan especial del Puerto de Santander en su día.

Pero nosotros hemos querido plasmar expresamente, porque es lo que últimamente se está realizando por la doctrina administrativa, plasmar expresamente este principio en un artículo y a lo largo del articulado de la Ley, para que sea una relación biunívoca entre todas las Administraciones Públicas y que exista interacción entre las mismas.

En segundo lugar de ese Título Preliminar, yo creo que también es importante resaltar y desatacar el artículo 8, que establece con carácter legal y reconoce una serie de derechos a los ciudadanos. Esta Ley, es una ley fundamentalmente garantista, es una ley hecha desde un espíritu fundamentalmente de protección del ciudadano y de reconocimiento de una serie de derechos individuales, derechos muchos de ellos que están señalados ya en la Constitución con carácter general y que es bueno concretizar en un ámbito como el de ordenación del territorio y el urbanismo, que generalmente suele ser fuente de conflictos y de soluciones judiciales.

El Título Primero, que regula los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, en los artículos 10 a 87. En el Título Primero, hemos señalado básicamente cuáles son los instrumentos de planificación territorial y cuáles son los instrumentos de planificación urbanística, aplicables en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria cuando este proyecto de ley se apruebe como ley.

En cuanto a los instrumentos de ordenación territorial, se han señalado básicamente entre los mismos: el Plan Regional de Ordenación del Territorio y las normas urbanísticas regionales, sin perjuicio de la posible existencia de planes especiales que desarrollen los anteriores instrumentos de planificación territorial.

El fundamento básico de lo que se ha establecido con carácter de articulado en la Ley, parte de una premisa fundamental. En materia de ordenación territorial, para nosotros es más

importante -por así decirlo-: el cómo que el qué. Es más importante fijar los instrumentos de ordenación del territorio; aparte de su contenido mínimo y su procedimiento de elaboración, fijar y señalar los cauces de participación en la elaboración de estos instrumentos de ordenación del territorio; más que señalar o fijar grandes instrumentos con una serie de determinaciones grandilocuentes, que obviamente con cualquier modificación que se operara respecto de la coyuntura económica, supondría la modificación inmediata de ese instrumento de planificación territorial.

Si como se ha señalado, la ordenación del territorio no es más que la plasmación en el espacio, la plasmación de la política económica, cultural y social de una determinada Comunidad; el hecho de que esos instrumentos rígidos que se establecían, por ejemplo, en la Ley 7/90, esos instrumentos poco flexibles, obligarían con cualquier modificación de la previsión de la coyuntura económica, obligarían a una modificación del instrumento de ordenación territorial.

Por eso, nosotros hemos establecido unos instrumentos de ordenación territorial que fijan un contenido mínimo. Y a partir de ese contenido mínimo podrá ser el Gobierno o la sede parlamentaria, porque luego analizaremos cuál es el instrumento de elaboración, el que pueda desarrollar con un contenido más concreto y más exacto, si quiere, ese contenido mínimo que la Ley fija. Y el fundamento es básicamente ese.

En cuanto al procedimiento de elaboración de estos instrumentos de planificación territorial, tanto del PRO como de las normas urbanísticas regionales. En cuanto al primero, es un procedimiento de elaboración, en virtud del cual acontece una aprobación inicial y provisional con la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, con trámites preceptivos de información pública y de traslado a las Administraciones Públicas que tengan competencias y que incidan sobre ellas, la aplicación de este instrumento de ordenación territorial; fundamentalmente en la Administración del Estado y los entes municipales lógicamente. Para posteriormente, de su aprobación provisional, sea remitido al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva. Y remitido a esta Cámara Parlamentaria para que introduzca las modificaciones o las resoluciones que estime convenientes respecto de este instrumento de ordenación territorial.

Nosotros hemos querido señalar y establecer este trámite parlamentario como preceptivo y obligado, con el fin de legitimar el citado instrumento de ordenación territorial, que es el quicio del sistema y que se superpondrá a todos los instrumentos de planificación urbanística.

Otra opción lógicamente; porque aquí nadie pretende tener razón sino que son opciones obviamente; otra opción legítima hubiera sido el de exigir que el Plan de Ordenación del Territorio se aprobara por Ley, obviamente. ES decir, que hubiera seguido la misma tramitación y que el Consejo de Gobierno hubiera aprobado un proyecto de ley y remitido al Parlamento de Cantabria para su aprobación posterior. También eso nos hizo realizar un estudio y un análisis de las ventajas y desventajas respecto del mismo, y la desventaja fundamental que se encontraba era básicamente el derecho de acceso al recurso por parte de los ciudadanos.

Si se aprobaba por Ley, este instrumento de ordenación territorial se limitaría el derecho de acceso al recurso contencioso administrativo, por parte de los ciudadano. Y enlazando con lo que había señalado anteriormente, que se trataba de una Ley garantista que protege, o intenta por lo menos proteger al máximo al ciudadano, a todos nosotros como ciudadanos respecto de las actuaciones de los poderes públicos, entendíamos que era necesario ese trámite parlamentario para la legitimación -no cabe duda- de un instrumento de planificación de esa importancia, pero era necesario también salvaguardar el derecho al recurso por parte de los ciudadanos.

Hay que tener en cuenta que el Plan Regional de ordenación Territorial puede ser uno o varios. También hemos señalado que hay una flexibilidad. Es decir, puede tener un ámbito respectivo de toda la Comunidad Autónoma de Cantabria, o también podemos fijar -como señala el artículo 14- planes de ordenación territorial con el mismo contenido y procedimiento de elaboración comarcales, atendiendo lógicamente a las peculiaridades de esas determinadas comarcas.

El segundo instrumento de ordenación territorial, son las normas urbanísticas regionales. Que en realidad, las normas urbanísticas regionales, contienen elementos de ordenación territorial pero también tienen un contenido marcadamente urbanístico, pero preponderante el de la ordenación del territorio. Y al contrario de lo que ocurre con el Plan Regional de Ordenación del Territorio, no tienen una aplicación inmediata y directa; sino que las LUR las hemos establecido de aplicación en aquellos municipios que carezcan de instrumentos de planeamiento, que carezcan de planes generales de ordenación urbana, y en todo caso como complemento de las determinaciones de los planes generales de ordenación urbana.

Frente a lo que hemos señalado anteriormente del Plan Regional de Ordenación del Territorio, que sí que tiene una vinculatoriedad y una obligatoriedad de cumplimiento inmediata y que se superpone a los instrumentos de planeamiento

urbanístico. Así, el artículo 18 del Proyecto de Ley, marca esa inmediatez respecto del Plan Regional de Ordenación del Territorio y la obligatoriedad además de que los instrumentos de planeamiento urbanístico que vayan en contra de las determinaciones concretas del Plan Regional de Ordenación del Territorio deben de proceder a iniciar su adaptación en el plazo de un año.

A continuación, en ese Título Primero, se regulan todos los instrumentos de planeamiento urbanístico. Con anterioridad a la regulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, aparecen en los artículos 28 a 38, que son los artículos fundamentales de la Ley, lo que se denominan normas de aplicación directa y estándares urbanísticos.

En los citados artículos -en los artículos 28 a 38- no hemos más que concretizar y detallar algunas normas de aplicación directa y estándares mínimos urbanísticos que ya aparecían previstos en el Real Decreto Legislativo 1/92. Y también acuñar alguno de ellos, debido a la distinta jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha establecido y que los ha fijado paulatinamente.

Así entre ellos baste citar en el artículo 28: la protección del medio ambiente, como se establece en virtud de las disposiciones del tratado constitutivo de la Comunidad Europea. En el artículo 29, disposiciones relativas a patrimonio cultural. En el artículo 30, el artículo relativo a la protección del paisaje, que es un artículo fundamental y que trasunto del artículo 138.B) actual del Decreto Legislativo 1/92. Régimen de distancias, se establece también en esas normas de aplicación directa. Régimen legal de volúmenes y alturas. Y también el régimen de densidades y edificabilidades que deben de establecer los distintos Ayuntamientos.

Así establecemos básicamente, en aquellos municipios de más de 10.000 habitantes, una densidad de 70 viviendas por hectárea y una edificabilidad de metro cuadrado por metro cuadrado. Y en los de menos de 10.000 habitantes, una densidad de 50 viviendas por hectárea y 0,5 por metro cuadrado.

Estas normas de aplicación directa, que habrá que añadir otras como pantallas vegetales, etc., digo que constituyen el núcleo duro de la Ley porque se superponen a los instrumentos de planeamiento. Es decir, son mínimos que la Ley establece lo que señalaba anteriormente el Consejero como acordeón normativo- Aquí se establecen unas garantías, unos mínimos que se superponen y que los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico deben de respetar; porque, sino, incurrían en vicio de nulidad de pleno derecho; para a partir de esos mínimos, sean

los correspondientes Ayuntamientos los que puedan establecer unas garantías mayores y unos mínimos superiores. Pero en ningún caso podrán establecer determinaciones por debajo de los mínimos de estas normas de aplicación directa. Con lo cual, se garantizan una serie de principios constitucionales básicos como: el derecho al medio ambiente, a la protección del entorno cultural, etc., que eso sí corresponde a la Comunidad Autónoma, fijar cómo coordinación y dirección del planeamiento urbanístico.

A continuación, como digo se señalan en este Título todos los instrumentos de planeamiento urbanístico. Las novedades fundamentales aquí son que hemos intentado sintetizar y concretar los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, para que no sea una exageración los distintos tipos de planes que se pueden prever.

Fundamentalmente, así en primer lugar aparece el Plan General de Ordenación Urbana, correspondiendo a la Comunidad Autónoma su aprobación definitiva. Pero su elaboración, aprobación inicial y provisional, a los respectivos Ayuntamientos.

Los planes parciales, que desarrollan al Plan General fundamentalmente en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable delimitado y residual.

Los planes especiales que pueden existir; planes especiales tanto territoriales, en desarrollo del NUR y del Plan Regional de Ordenación del Territorio; o planes especiales, eminentemente urbanísticos que pueden desarrollar los Ayuntamientos en desarrollo de su plan general; o planes especiales, como marca el artículo 55.4, en virtud de la aplicación de la legislación sectorial correspondiente, como están establecidos en la Ley de Costas o en la Ley de Carreteras, de Montes, etc.

Señalando aquí una novedad fundamental. Es el primer Proyecto de Ley, y si al final obtiene respaldo de la Cámara la primera Ley que establece lo siguiente. Nosotros, con el fin de agilizar todo el proceso urbanístico y con el fin de evitar trabas tanto a la iniciativa pública como a la iniciativa privada, y con el fin subsiguiente, por ende, de disminuir los costes, el coste final del precio de la vivienda, hemos introducido una novedad; una novedad que la doctrina urbanista administrativa había señalado ya con anterioridad - esto es justo reconocer- pero que es la primera vez que se incorpora a un texto legal; que es el hecho de que el Plan General de Ordenación Urbana, los planes generales respecto del suelo urbano no consolidado -que luego veremos lo que es- y respecto del suelo urbanizable delimitado, se comporte como un auténtico plan parcial y que por ende no sea necesario la aprobación del subsiguiente plan parcial para desarrollar ese proceso edificatorio y

urbanizatorio en esas áreas de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado.

Es decir, nosotros fijamos un contenido mínimo de los planes generales. Y si los Ayuntamientos, que para eso son los competentes en la materia, establecen las determinaciones, en su plan General de Ordenación Urbana, las determinaciones concretas que tendrían que establecer en los planes parciales y que vienen detalladas específicamente en el proyecto de ley, no necesitarán con posterioridad para desarrollar las determinadas unidades de actuación en que se dividan los correspondientes sectores, en ese ámbito de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado, no necesitarán la subsiguiente aprobación de los correspondientes planes parciales; sino que directamente con la aprobación del plan general de ordenación urbana, establecerán una regulación detallada, como tiene la obligación de hacer respecto del suelo urbano consolidado en estos dos tipos de calificaciones de suelo, y directamente se podrá comenzar el proceso de urbanización, sin perjuicio lógicamente de la necesidad en su caso de estudios de detalle o de planes especiales de reforma interior.

-Digo- Al modo respecto del suelo urbanizable delimitado. Permitimos que los planes parciales incluyan las determinaciones concretas de los proyectos de urbanización. Por ende, ahorramos otro paso más, tanto a la iniciativa pública como a la iniciativa privada, agilizamos fases lógicamente y ahorramos costes respecto de esa concreta determinación. Ésta se una novedad -como digo- fundamental en la ley, y que creo que es digna de destacar.

En cuanto al Título Segundo, artículos 88 y siguientes, regula el régimen jurídico de la clasificación del suelo. Aquí, obviamente, hemos tenido que partir de los condicionantes de la Ley 6/1998, respecto de la clasificación que se establece en la citada Ley, ya que el Tribunal Constitucional entendió que era el Estado competente para establecerlo, sin perjuicio del desarrollo posterior de las Comunidades Autónomas, en virtud del título de derecho de propiedad y de condiciones básicas para garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos fundamentales.

Nosotros, hemos establecido en la Ley tres tipos distintos de clasificaciones de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. Y dentro de cada una de ellas, dos subespecies.

En primer lugar, suelo urbano. Hemos señalado que es suelo urbano aquel que cuente con los cuatro servicios característicos y tradicionales de suelo urbano; es decir, que tenga acceso rodado,

abastecimiento de agua, saneamiento de agua y suministro de energía eléctrica. Y en segundo lugar, aquel que esté en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie.

Como verán Sus Señorías, aquí hemos introducido un factor cambiante respecto del Real Decreto Legislativo 1/93, que señalaba el criterio de los dos tercios. Nosotros hemos ampliado, para que exista una oferta mayor de suelo urbano, de los dos tercios a la mitad que esté en áreas consolidadas por la edificación, en áreas de edificación al menos en la mitad de su superficie, siempre obviamente que la mitad de la superficie que está edificada reúna -hemos fijado esa limitación como contrapeso- reúna al menos tres de los requisitos que he señalado anteriormente para la condición de suelo urbano.

El suelo urbano, a su vez se divide como marca la Ley 6/98: en suelo urbano consolidado y no consolidado. Suelo urbano consolidado, es aquel que no está sujeto a un proceso de renovación o reforma, sino que ya está predeterminado por la edificación. Y suelo urbano no consolidado, es aquel que se va a someter a un proceso de renovación o reforma.

Se establecen a continuación todo el régimen de derechos y deberes de los propietarios en el tipo de suelo urbano, que el derecho fundamental es el derecho a la edificación. Y respecto a los deberes, que son los deberes típicos de cesión de viales etc., sí que es importante destacar también una novedad, que es la señalada en el artículo 96, respecto de la obligación de cesión.

Nosotros hemos prefigurado esa obligación de cesión, respetando el límite máximo del 10 por ciento que fija la Ley Estatal; pero señalamos que en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizado y delimitado, los propietarios tienen la obligación de ceder -como ustedes saben- como máximo el 10 por ciento del aprovechamiento medio del sector de la unidad de actuación correspondiente, o el inferior que señale el municipio -señalamos nosotros en el artículo 96-. Es decir, si el Ayuntamiento, en su plan general de ordenación urbana, no señala un límite, se aplicará el 10 por ciento. Pero el proyecto de ley deja libertad; lo que señalamos anteriormente como principio general de autonomía local de garantizar la autonomía local; a los municipios para que ellos fijen, razonada y justificadamente, ese límite de cesión que no podrá ser obviamente superior al 10 por ciento pero que podrá ser inferior al 10 por ciento.

Además, señalamos que el Ayuntamiento no participará en los costes de urbanización respecto de ese suelo de cesión, también como garantía para la autonomía local y como salvaguarda en último término de la Hacienda local.

A continuación el suelo urbanizable. Suelo urbanizable que se define negativamente, como está establecido en la Ley 6/98; es decir, es suelo urbanizable todo aquel que no sea suelo urbano o que no sea suelo rústico, dado que es el suelo residual, que ésa fue la modificación fundamental de la Ley 6/1998. Y establecemos una categorización, una calificación de suelo urbanizable, distinguiendo entre suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable residual.

Suelo urbanizable delimitado, es aquel de urbanización prioritaria; que el Ayuntamiento a la hora de aprobar su correspondiente plan regional de ordenación urbana deberá sectorizar para establecer esos determinados sectores, señalar ya específicamente en el Plan General de Ordenación Urbana que son de urbanización prioritaria, y como he señalado anteriormente si quiere el propio ayuntamiento podrá ahorrarse -por así decirlo- el correspondiente plan parcial si ya establece la regulación detallada y pormenorizada en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana.

Suelo urbanizable residual, es todo aquel que no es suelo urbanizable delimitado; es decir, que no está sectorizado en el Plan General de Ordenación Urbana y que por ende se entiende que no es de urbanización prioritaria, sin perjuicio de que obviamente su destino final es el de urbanización correspondiente.

Por último, se establece en este Título la regulación del suelo rústico. Hemos también categorizado el suelo rústico de especial protección y el suelo rústico de protección ordinaria.

El suelo rústico de especial protección. En primer lugar, yo creo que podíamos señalar porqué se ha denominado suelo rústico y no suelo no urbanizable, como establece la Ley 6/1998. Porque nosotros definimos el suelo rústico de forma positiva; es decir, no de forma negativa y residual. Porque de forma negativa y residual hay que definir el suelo urbanizable, que es aquel que no es urbano y no es rústico.

En cambio, el suelo rústico es un suelo de definición positiva, es un suelo prácticamente reglado; que la Comunidad Autónoma, a la hora de aprobar el correspondiente plan de ordenación urbana, ahora tendrá que examinar efectivamente que el suelo urbano que se clasifique como tal reúna los requisitos que hemos señalado anteriormente, pero también tendrá que clasificar y analizar la motivación que se establece respecto del suelo rústico, tanto de especial protección como del rústico ordinario.

El suelo rústico de especial protección, es



aquel que está así fijado; bien por los planes regionales de ordenación territorial, por los instrumentos de ordenación territorial, o por normas sectoriales, por leyes sectoriales, en razón a sus valores -como señala la Ley- históricos, agrarios, paisajísticos, medio ambientales, forestales, etc.

También suelo rústico de especial protección, el Plan General de Ordenación Urbana. Aquel que los Ayuntamientos de forma motivada establezcan como sometidos a este régimen de especial protección, porque consideren que hay que alejarle del proceso de urbanización, precisamente porque reúne los requisitos que hemos señalado anteriormente, porque tienen esos valores que le hacen merecedor de esa especial protección.

Y suelo rústico de protección ordinaria, es aquel que el Ayuntamiento pretende preservar inicialmente también de procesos de urbanización porque quiere salvaguardar, pero con un régimen jurídico de menor intensidad que también quiere preservar respecto de procesos de urbanización.

Se establecen a continuación todo el régimen jurídico del suelo rústico, estableciendo -yo creo que es digno de mención- la regulación que se hace respecto de las construcciones que se permiten en el suelo rústico.

Nosotros, en el suelo rústico, hemos partido de esta tipología que he señalado anteriormente. Y además, en el proyecto de ley, se fija el fin fundamental del suelo rústico como no puede ser otro- es su salvaguarda y su garantía. Nosotros así lo establecemos de forma taxativa y establecemos así para ello una serie de parámetros. Es decir, hemos partido no del apotema de entender básicamente, de prohibir todo en el suelo rústico; porque como todos sabemos al final las prohibiciones totales se convierten en prohibiciones de nada; sino que hemos querido fijar una raya concreta, a partir de la cual la protección es absoluta y en virtud de la cual las construcciones, por ejemplo en suelo rústico, están absolutamente prohibidas.

Por ejemplo, en el suelo rústico de especial protección, el proyecto de ley solo permite aquellas construcciones e instalaciones que estén vinculadas obviamente a ese suelo rústico de especial protección; estamos pensando fundamentalmente en aquellas instalaciones agrarias, etc. Y las viviendas unifamiliares que estén vinculadas a esa explotación agraria y que la persona concreta demuestre que vive real y efectivamente en esa correspondiente vivienda y que no se trate de un fraude de ley.

En el suelo rústico de protección ordinaria, el régimen jurídico de protección -como he señalado- es de menor intensidad, porque es un intermedio entre el

suelo urbanizable residual y el suelo rústico de especial protección.

Señalamos la posibilidad de construir viviendas unifamiliares en este suelo rústico de protección ordinaria, artículo 109. Pero de nuevo la Ley establece una serie de parámetros mínimos; parámetros de salvaguarda mínimos que los Ayuntamientos, a la hora de aprobar sus planes generales de ordenación urbana pueden elevar; es decir, puede ir más allá de esos mínimos, pero que en ningún caso pueden desconocer.

Parámetros mínimos como son, fundamentalmente, el hecho de que no se permite más que la vivienda unifamiliar asilada; es decir, no se permiten los conjuntos residenciales.

En segundo lugar, la altura de los mismos no puede ser superior a 7 metros, no pueden ocupar más del 10 por ciento de la parcela. Y la parcela mínima debe de ser de 5.000 metros cuadrados. Y las distancias colindantes por ejemplo de 10 metros. Pero -insisto- es importante ver cómo esos son parámetros mínimos. Es decir, si cualquier Ayuntamiento pretende establecer una parcela mínima para construcción de vivienda unifamiliar, en suelo rústico ordinario o en suelo rústico de especial protección, superior a los 5.000 metros; es decir, quiere fijar 10.000/15.000 metros, podrá hacerlo legítimamente. y la Comunidad Autónoma, a la hora de aprobar ese plan general de ordenación urbana, no podrá en ningún caso tachar ninguna cuestión de legalidad respecto de esa determinación, o elevar el límite máximo de las alturas, etc. Pero lo que no podrán hacer los Ayuntamientos es fijar esos mínimos; es decir, señalar por ejemplo que la parcela mínima fuese de 4.000 m<sup>2</sup>.

Todo ello, consideramos además que da una gran seguridad jurídica, a un tema tan importante y que es tan real en nuestra Comunidad Autónoma, como son aquellos asentamientos tradicionales que históricamente existen y la realidad de la vivienda unifamiliar aislada en distintos municipios de nuestra Comunidad Autónoma.

El Título Tercero, regula la ejecución del planeamiento urbanístico, lo que comúnmente se conoce como gestión urbanística. Las novedades aquí en realidad son que categorizando fundamentalmente el sector como ámbito de determinación de los planes parciales y las determinadas unidades de actuación que tienen que configurar el mismo, establecemos los distintos modos de ejecución de planeamiento.

Y en cuanto a los sistemas de ejecución de planeamiento, nos remitimos básicamente a los tres que existen tradicionalmente, como son: el sistema de cooperación, de base fundamentalmente pública; el

sistema de expropiación forzosa también de base pública; el sistema de compensación de base fundamentalmente privada, con la regulación muy similar -aquí no ha habido grandes originalidades- muy similar al Real Decreto Legislativo 1/92. Pero introducimos un cuarto sistema de ejecución de planeamiento, que sí que es una novedad en el ámbito de nuestra Comunidad Autónoma. Pero sí que es cierto que ha sido ya introducido, en las legislaciones de derecho autonómico comparado de otras Comunidades Autónomas, fundamentalmente en Aragón, en Valencia y en Madrid, como es el sistema que nosotros hemos denominado de concesión de obra urbanizadora; es decir, la introducción de la figura del ente urbanizador.

La determinación de los concretos sistemas de ejecución de planeamiento corresponden a los Ayuntamientos, cuando apruebe los planes parciales o cuando delimite las unidades de actuación. Y este sistema de concesión de obra urbanizadora no es más que una llamada a la iniciativa privada para que proceda a la urbanización de determinados sectores.

La gran crítica que se ha hecho al sistema de concesión de obra urbanizadora; es decir, es un sistema en virtud del cual no deja de ser una concesión de obra pública con un correspondiente pliego, etc. Y se sacará a concurso por el correspondiente ente municipal, con una serie de derechos y obligaciones por el agente urbanizador y con una serie de derechos y obligaciones por parte de los propietarios, como es fundamentalmente la retribución al agente organizador, ya sea en metálico, ya sea en solares.

Nosotros, sí que hemos querido salvaguardar de nuevo, por esta inquietud fundamental de garantizar los derechos de los ciudadanos y respecto a las críticas que se habían realizado a este sistema de concesión hasta al agente urbanizador a otras Comunidades Autónomas, hemos querido garantizar los derechos de los propietarios que se vean afectados por este sistema de concesión de obra urbanizadora, a través de dos vías fundamentales.

En primer lugar, que cuando se aprueben las bases del pliego concesional se debe dar audiencia preceptiva a los ciudadanos que tienen allí parcelas correspondientes a los propietarios, para que aleguen lo que estimen conveniente en relación a cómo se debe llevar a cabo esa urbanización y edificación en su caso.

Y en segundo lugar, un aspecto fundamental que es el derecho de concesión preferente. Una vez que el Ayuntamiento ha realizado el concurso y tenga la adjudicación provisional a un agente urbanizador; al más ventajoso obviamente, de acuerdo con los criterios que se establezcan en el pliego de bases

concesionales; el Ayuntamiento tiene la obligación de ofrecer esa concesión a los propietarios afectados. Los cuales, si unánimemente se ponen de acuerdo se les otorgará esa concesión preferente, se les otorgará ese derecho a urbanizar y edificación en los términos establecidos en el pliego concesional. Y de esta forma garantizamos -como digo- el derecho de la propiedad y el carácter no confiscatorio que en ningún caso pretendemos establecer respecto de este sistema de ejecución de concesión de obra urbanizadora.

El Título Cuarto, regula la intervención administrativa de la edificación. Es el régimen fundamentalmente de las licencias urbanísticas. Aquí, sí que hemos querido clarificar los distintos tipos de licencias que existen, el régimen temporal que debe de establecerse respecto de las mismas y la intervención administrativa respecto del deber de conservación.

Una novedad fundamental de este Título, que yo creo que es digna de destacar, es el hecho de que respecto del régimen de conservación y la obligación de conservación que todos los ciudadanos tenemos de nuestras viviendas, cuando esa obligación de conservación exceda y aparezcan las correspondientes órdenes de ejecución por parte de los Ayuntamientos -cosa que hoy en día está en vigor- Pero cuando exceda de ese deber de conservación; es decir, estamos fundamentalmente pensando en los supuestos de ruina que aparecen taxativamente establecidos en la ley; es decir, cuando superen las obras a realizar más del 50 por ciento del valor del inmueble, o se trate de edificios en zonas de ordenación, etc. Cuando se impongan esas órdenes de ejecución para conservación; el Ayuntamiento, en el propio acto de orden de ejecución, tendrá que establecer la correspondiente subvención que garantice al ciudadano ese plus al que ni legal ni moralmente estaría obligado a acometer.

El Título Quinto, regula la disciplina urbanística, en los artículos 199 a 204. En realidad, aquí se regula tanto la inspección urbanística como la protección de la legalidad urbanística y todo el régimen de infracciones y sanciones, con una posibilidad de subrogación.

Respecto del Título anterior, por ejemplo, hemos obviado la posibilidad actualmente existente de que la Comisión Regional de Urbanismo se subroge a las competencias municipales a la hora de otorgar licencias, en virtud del artículo 9 del Reglamento al servicio de las Corporaciones Locales.

Eso se ha establecido conscientemente porque consideramos, en virtud de uno de los principios fundamentales que hemos repetido reiteradamente de la autonomía local, que eso única y

exclusivamente debe ser una decisión municipal, el otorgamiento de las licencias. Y en el supuesto alguien que se crea con derecho; porque eso sí que es un aspecto reglado del plan, a que le conceda el correspondiente Ayuntamiento una licencia, dejar la vía abierta directamente al correspondiente recurso contencioso administrativo.

En cambio, en el Título Quinto, referente a la disciplina urbanística, sí que creemos que es positivo la regulación del artículo 205, y necesaria la posibilidad de que la Comunidad Autónoma se subrogue en la competencia municipal cuando se estén llevando a cabo ejecución de obras y licencia, y que el Ayuntamiento correspondiente no actúe inmediatamente en su capacidad de inspección urbanística; sí que hemos considerado necesario la posibilidad de que no obligación- de que también se dirijan frente al órgano competencia en materia de urbanismo para que éste requiera al Ayuntamiento.

Y además fijamos un procedimiento muy sencillo y garantista para el Ayuntamiento. Primero, requerimiento al Ayuntamiento para que dé las órdenes oportunas de paralización de esa actividad al correspondiente particular. Y si no atiende a ese requerimiento, que sea la Comunidad Autónoma la que se subrogue y pueda efectuar esas órdenes de paralización.

El Título Sexto, regula los instrumentos de intervención en el mercado del suelo. Es un Título fundamental. Regulamos, en primer lugar, los patrimonios públicos del suelo; los que ha hecho mención anteriormente el Consejero. Respecto a los patrimonios municipales del suelo, con la obligatoriedad de aquellos municipios de más de 5.000 habitantes, de que establezcan su patrimonio municipal del suelo y que al menos el 5 por ciento de sus presupuestos anuales se destinen a patrimonio público del suelo. Con el fin de poder intervenir en el mercado y potenciar, por ejemplo, la construcción de viviendas de régimen especial. Estableciendo qué se entiende por patrimonio público del suelo, fundamentalmente aquellas pertenencias municipales de suelo urbano y suelo urbanizable y todas aquellas que provengan de cesiones, etc.

Toda aquella enajenación que se haga de patrimonio público del suelo debe de tener el mismo destino. Por lo tanto, el patrimonio público del suelo no se puede identificar solo bienes muebles o inmuebles materiales, sino también con contenido económico. Si se enajena tendrá el mismo fin, allí fijado en el patrimonio público del suelo. Y articulamos el régimen que es necesario. Facilitamos el régimen de cesiones gratuitas u onerosas por debajo del precio que puedan realizar las distintas Administraciones de ese patrimonio público del suelo

entre sí, o con entidades que se dediquen a la construcción fundamentalmente de viviendas de protección pública, viviendas de régimen especial.

También como novedad -ya señaló el Consejero- se introduce por primera vez la existencia de patrimonio autonómico del suelo. Se regula sin ninguna novedad todo el derecho de superficie, tal y como aparece establecido, y los derechos de tanteo y retracto, estableciendo reservas a favor de los correspondientes municipios.

El último de los Títulos, el Título Séptimo, regula la organización administrativa, señalando los órganos con competencia ante la materia de ordenación territorial, que es la Comisión General de Ordenación del Territorio. ¿Cómo? Con competencias en materia de urbanismo. La Comisión General de Urbanismo. Y luego el régimen de recursos, señalando también como no puede ser de otra forma la acción pública en esta materia, como así ha sido tradicionalmente. Y el régimen de los convenios urbanísticos, tanto convenios de gestión como los convenios de planeamiento urbanístico, con una serie de garantías y de salvaguardas de los mismos.

Por último, la Ley establece una serie de Disposiciones Adicionales; concretamente, cuatro Disposiciones Adicionales. Se completa la organización administrativa, con un Consejo Superior de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que explicaremos ahora en qué consiste brevemente, y también una Comisión Mixta Interdepartamental.

La Comisión Mixta Interdepartamental, que es la Disposición Adicional Segunda, nace con el régimen de la distribución de competencias en el seno de la Administración Pública, actualmente en Cantabria. Y su finalidad es que las dos Consejerías con competencia en las materias que regula la Ley, tengan una Ley, que formalmente se establece un órgano de interacción, de interrelación entre las mismas.

El Consejo Superior de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que es la Disposición Adicional Primera, la hemos configurado como un lugar de foro, de encuentro y de debate. Es un órgano adscrito a la Presidencia del Gobierno, compuesto creo recordar que por 35 miembros. En el cual, en este foro, se da cabida no sólo a representantes de las Administraciones Públicas, sino también se pretende dar cabida a todos aquellos colectivos que directa o indirectamente incidan en materia de ordenación territorial o en materia de urbanismo. Nos referimos fundamentalmente a Colegios Profesionales, sindicatos, Universidad, etc.

Queremos que sea un foro de debate y de encuentro, que se articule un órgano entre las

distintas perspectivas se pongan de manifiesto. Y obviamente esto no se puede llevar ni a la Comisión Regional de Urbanismo ni a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio.

Y esa, desde luego, es nuestra postura, que creemos que está avalada históricamente; porque como ha señalado siempre la doctrina administrativista francesa fundamentalmente, la participación en la Administración es buena, pero también en más y en menos; porque la Administración es tanto más democrática cuanto más autocrática, es decir cuanto más fielmente cumpla la ley.

Pero, no obstante, queremos introducir este foro, este órgano, que será un órgano consultivo e informante y que sus decisiones obviamente tienen que ser tenidas en cuenta por los órganos con competencia en las determinadas materias que se introduzca allí el debate y las determinaciones concretas.

La Ley finaliza con una serie de Disposiciones Transitorias; concretamente, siete Disposiciones Transitorias y tres Disposiciones Finales.

En cuanto al régimen transitorio, hemos pretendido -yo creo que es un acierto absoluto- que el régimen de adaptación de los planes generales de ordenación urbana, hoy día vigentes en los Ayuntamientos, no sea inmediato y que no se colapse de esta forma la actividad y la gestión municipal; sino que fijamos unos plazos amplios de adaptación a la Ley, sin perjuicio de que la Ley es directa e inmediatamente aplicable en los artículos lógicamente de todo aquello que es aplicable: de las normas de aplicación directa y, fundamentalmente, los Títulos IV a VII, ya que en materia de disciplina urbanística, en materia de inspección urbanística la ley no es un marco como en todo lo demás sino que ahí ya se fija de forma detallada el ámbito concreto de la Comunidad Autónoma y sus competencias sobre la materia.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo): Gracias, Sr. Consejero. Gracias, Sr. Secretario General Técnico de la Consejería, por sus explicaciones sobre el Proyecto de Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Abrimos inmediatamente el debate a la intervención de los Grupos Parlamentarios.

Tiene la palabra el Portavoz del Grupo Parlamentario Regionalista.

EL SR. PÉREZ TEZANOS: Muchas gracias, Sr. Presidente.

Comenzar como es propio agradeciendo, al Sr. Consejeros y a sus Altos Cargos, la presencia en esta Cámara; máxime cuando la misma se produce a petición propia y para dar a conocer un texto tan esperado como importante.

Luego y entrando en materia, pensamos desde nuestro Grupo que el asunto que hoy nos ha explicado, tanto usted como el Sr. Mediavilla, por cierto de forma brillante y exhaustiva; a mi entender es algo que como bien se ha manifestado estaba siendo demandado desde diversos, por no decir desde todos los estamentos de nuestra Comunidad.

Nos ha comentado -y así es- que este texto ha pasado diversos filtros, o mejor ha pasado por diversas opiniones y sugerencias. Y hemos entendido que tales opiniones, tales sugerencias están siendo atendidas y recogidas en dicho texto.

Ha enumerado también, el Sr. Consejero, los objetivos que persigue esta Ley de Ordenación; que son varios, pero ha hecho hincapié en uno que viene siendo además una referencia importante para todos, y es la de conseguir un abaratamiento del suelo, que a su vez repercutirá lógicamente en un abaratamiento del precio de las viviendas. Este ya de por sí es una tema importantísimo.

Va a posibilitar también, entre otros, una mejora en el planeamiento de los municipios, con lo que las Corporaciones van a disponer de una referencia y de un soporte que en muchos municipios actualmente vienen adoleciendo y que va a propiciar de alguna manera un ordenamiento territorial de los mismos.

Por tanto, quiero terminar diciéndole que el Grupo Regionalista quiere valorar este Proyecto de Ley en su justa medida; es decir, como algo importante, necesario, demandado y por descontado que ya le anunciamos que contará con el apoyo que necesite para conseguir su aprobación definitiva.

Espero y deseo, por otra parte, que el resto de Grupos de este Parlamento suscriban esta Ley, y se alcance en definitiva un consenso que al final propicie la consecución de los objetivos que se buscan.

Muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo): Muchas gracias, Sr. Diputado.

Tiene la palabra el Portavoz del Grupo Parlamentario PSOE-Progresistas, Miguel Angel Palacio.

EL SR. PALACIO GARCÍA: Gracias, Sr.

Presidente.

Tenemos que agradecer las explicaciones que el Consejero y el Secretario Técnico han hecho de la Ley. No tenemos nada que decir con respecto a los argumentos que aquí se han dado de constitucionalidad de la Ley, oportunidad, necesidad. Compartimos esos argumentos, incluso compartimos algunos de los aspectos positivos que aquí se han señalado en la propia Ley.

Ahora bien, hemos leído a lo largo de esta semana que es lo que lleva aquí la Ley en el Parlamento, hemos leído la Ley, hemos dado una lectura de la Ley, y hemos sacado unas primeras conclusiones que voy a pasar a explicar.

Para nosotros, para el Grupo Parlamentario PSOE-Progresistas, la Ley del Suelo, además de las cuestiones que aquí se han señalado, tiene que servir fundamentalmente para solucionar los problemas urbanísticos que tenemos en la Región. Tiene que ser un instrumento de solución de problemas. Y en este sentido, en la medida que solucione problemas, la Ley será mejor. Y en la medida que se aparte de la solución de los problemas, la Ley será peor.

En este sentido, las modificaciones de la Ley que nosotros proponemos para alcanzar un acuerdo con el Gobierno, pretenden lo siguiente. Tengo que decir que nuestra disposición es alcanzar el acuerdo, nuestra disposición es que esta Ley sea aprobada, si puede ser por unanimidad. Y ya le hemos dicho al Gobierno que establezca el cuándo y el cómo para alcanzar ese acuerdo.

Ahora bien, ese acuerdo pensamos que debe girar en torno a ocho cuestiones que nos gustaría que fuesen incluidas en este Proyecto de Ley. Las ocho cuestiones son las siguientes:

Primero. La Ley tiene que servir para agilizar la construcción de 5.000 viviendas protegidas en Santander. En segundo lugar, facilitar la planificación y urbanización de los polígonos industriales de la Región. Tres: La Ley tiene que regular la instalación de grandes superficies comerciales. Cuatro: La Ley tiene que delegar más competencias urbanísticas en los Ayuntamientos. Cinco: La Ley tiene que fortalecer la seguridad jurídica. Seis: La Ley tiene que proteger la costa ya. Siete: La Ley tiene que reconocer compensaciones a los suelos rústicos. Y ocho: La Ley tiene que fijar plazos que garanticen el desarrollo y la ejecución de la Ley.

Primera cuestión: Agilizar la construcción de 5.000 viviendas protegidas en Santander, en los próximos años.

La necesidad de vivienda protegida, de

vivienda de régimen especial; bien expresada por 5.000 solicitudes que hay, por una parte. Por otra parte, la semana pasada ha comparecido el Presidente de la Asociación de Constructores y Promotores, y esta Asociación fija las necesidades de viviendas protegidas en Cantabria, entre 2.500 y 3.000 viviendas. Viviendas de todo tipo de protección.

Nosotros pensamos que la Ley tiene que mejorar los instrumentos de gestión urbanística, dotándose de procedimientos más ágiles que permitan con urgencia ofertar suelo urbanizado para viviendas libres y para viviendas protegidas; en este momento, no hay un metro cuadrado de suelo ofertado para la construcción de estas viviendas.

Proponemos tres iniciativas a incluir en la Ley. Declara sectores de urbanización urgente de suelo urbanizable. En segundo lugar, la intervención de la Administración Regional, en el supuesto de dejación o incumplimiento de la Administración Local. Y en tercer lugar, reservar para la construcción de viviendas protegidas de un 10 a un 40 por ciento, según las necesidades de cada uno de los Ayuntamientos, del total del suelo destinado a uso residencial en los sectores de urbanización urgente.

Segunda cuestión. Facilitar la planificación y urbanización de los polígonos industriales de la Región. No puede ser que en la Comarca del Besaya llevemos seis años, por hacer una mención a los años que lleva este Gobierno, con necesidades de suelo urgente y no haya posibilidades de que el Gobierno Regional pueda intervenir para urbanizar y ofertar un polígono industrial. La Ley tiene que ofrecer al Gobierno posibilidades más rápidas de gestión y de intervención para satisfacer la demanda de suelo industrial de la Región.

Proponemos declarar proyectos de interés regional, los polígonos industriales, y facilitar al Gobierno su planificación y urbanización con las dotaciones necesarias. Y con el fin de que estos polígonos industriales se planifiquen con carácter comarcal.

Tercero. Regular la instalación de grandes superficies comerciales. La Ley tiene que abordar este problema, regulando la instalación de grandes y medianas superficies comerciales, para que la localización de estos equipamientos se ordene comarcalmente de acuerdo con las necesidades de compra de los consumidores y con la oferta comercial existente para lograr un equilibrio entre el pequeño comercio y las grandes y medianas superficies.

Proponemos incluir en la Ley la elaboración de un plan de ordenación de equipamientos comerciales y medidas cautelares en cuanto a la instalación de nuevas superficies hasta tanto se

apruebe el citado plan.

Cuarto. Delegar más competencias urbanísticas en los Ayuntamientos. La filosofía sería la siguiente: aquellas competencias que puedan gestionar bien los Ayuntamientos, que no las gestione el Gobierno de la Comunidad; lo que puedan gestionar bien. Para lo cual, proponemos: primero, atribuir a los Ayuntamientos que tengan servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados, atribuirles como competencia delegada la capacidad para aprobar definitivamente los planes generales. Segundo, el Gobierno se reservará el informe preceptivo y vinculante que garantice la legalidad urbanística del planeamiento a aprobar y la defensa de los intereses supramunicipales y regionales.

Cinco. Fortalecer la seguridad jurídica. La Ley tiene que hacer un esfuerzo para frenar la litigiosidad urbanística que hay en nuestra Comunidad Autónoma, que bate todos los récords. Y en este sentido, proponemos tres medidas. Una: vincular las normas de aplicación directa a la aprobación de los planes generales. Dos: unificar la gestión política y administrativa de la ordenación del territorio y el urbanismo. Tres: garantizar una composición de la Comisión Regional de Urbanismo más plural, más participativa y más profesional.

Voy a explicar un poco estas tres cuestiones. A nosotros, nos parece importante que la Ley apueste por la protección del entorno, del paisaje, del medio ambiente; lo apoyamos sin lugar a dudas. Ahora bien, aquí lo que discutimos es el cómo. Al introducir estas protecciones en unas normas de aplicación directa, nos vamos a encontrar con que la licencia urbanística concedida para construir una vivienda o un bloque de viviendas, no protege del principio de legalidad. Es decir, nos vamos a encontrar con que una vivienda con licencia concedida pueda ser denunciada a la sala de lo contencioso porque esa vivienda no se adapta al ambiente, no se adapta al entorno y que ese recurso prospere.

Con lo cual, nos encontramos con un grado de inseguridad jurídica importantísimo y los pleitos se van a multiplicar en esta Comunidad Autónoma. Esto puede dar lugar a problemas muy graves en la Región; por ejemplo, la urbanización ésta importante que se está haciendo entre Santander y Torrelavega, en la margen derecha, cerca del río Pas: ¿Esa urbanización se adapta al entorno, sí o no?. Si eso fuese denunciado; una urbanización con licencia, construida, el Juez nombraría un perito, y un perito tendría que informar de un asunto tan subjetivo como si esa urbanización se adapta al entorno, o no. Si el informe es negativo y el Juez decide que no se adapta al entorno, sentencia de demolición y la propiedad no tendría ninguna protección en cuanto a que ha sacado su licencia, ha obtenido su licencia, tiene todos los

permisos, todas las autorizaciones y los propietarios que han comprado esas viviendas ninguna protección.

Por lo tanto, abre la puerta a la inseguridad jurídica, la aplicación de estas normas de aplicación directa. Nuestra propuesta es proteger el medio ambiente, proteger el paisaje, proteger el entorno, pero buscar una fórmula. Y nosotros proponemos que estas normas vinculen al planeamiento. Ésa es la propuesta, pero aceptaríamos cualquier otra propuesta que frene esa inseguridad jurídica.

Segunda cuestión, la ordenación del territorio y el urbanismo. En esta Ley, las dos materias se casan en la exposición de motivos, y además muy bien justificado; nos convence. Ahora bien, termina en un divorcio, terminan divorciándose, en las últimas disposiciones de la Ley, terminan separándose. Y a lo sumo, se dice: bueno, pues que una vez, en una Comisión que se crea, diríamos que las dos competencias se puedan gestionar. Es mucho más racional para frenar también la inseguridad jurídica, unificar la gestión política y administrativa de las dos competencias. Es decir, si se casan que se casen para siempre. Y es mejor que adaptemos la Administración a los que son objetivos lógicos que van a redundar en beneficio de los ciudadanos y no al revés.

Y por último, hay que garantizar la composición de una Comisión Regional de Urbanismo Ordenación del Territorio, que sea más plural, más participativa y más profesional. Porque hasta ahora, lo que todos podemos convenir es que la Comisión Regional de Urbanismo no ha garantizado suficientemente la seguridad jurídica.

Sexto. Proteger la costa ya. Proponemos proteger la costa ya. En el año 96, este Parlamento ordenó al Gobierno la elaboración de un Plan de Protección del Litoral. Esta Ley, en el año 2001, incluye una Disposición Adicional que establece que el Gobierno elaborará un Plan de Ordenación del Litoral. Pero sin ningún plazo.

Proponemos, en primer lugar, fijar un plazo. Y en segundo lugar, hasta tanto se apruebe el Plan de Ordenación del Litoral, en la zona de influencia de la costa, excepto en los suelos urbanos o urbanizables con plan parcial, la Ley tiene que introducir medidas cautelares suficientes que garanticen la protección de la costa en todo lo referente a aprobación y modificación del planeamiento, implantación de nuevos usos y concesión de cualquier tipo de licencia.

Siete. Reconocer compensaciones en los suelos rústicos. Cerrar los ojos a un problema que tenemos en la Comunidad Autónoma y que todos admitimos, yo creo que no nos conduce a nada. La propiedad del suelo rústico, en nuestra Comunidad

Autónoma, está muy parcelada; incluso en donde se ha hecho la concentración parcelaria, las fincas son pequeñas. Cada vez más disminuye su vinculación a la ganadería, en muchos Ayuntamientos la ganadería ha ido a menos. En tercer lugar, es un suelo que está preservado por su naturaleza del proceso urbanizador.

Cada vez aumenta más la presión social, y nosotros contribuimos a ella para el disfrute paisajístico y la protección ambiental. De tal manera que la propiedad de este suelo, los propietarios de este suelo, se ven obligados a pagar los impuestos, a pagar la contribución, a limpiarlo, a mantenerlo en buen estado y no recibir a cambio absolutamente nada.

Si no buscamos alguna solución a este problema, que es difícil, que afecta a miles de personas de la Región y a miles de parcelas; desde luego, el abandono por parte de los propietarios de este suelo está cantada.

Ocho. Plazos que garanticen el desarrollo y la ejecución de la Ley. En el 90, hace 11 años, el Parlamento de Cantabria aprobó una Ley de Ordenación del Territorio que no se ha desarrollado: 11 años. Proponemos establecer plazos para elaborar el Plan Regional de Ordenación Territorial, las normas urbanísticas regionales, el Plan de Ordenación del Litoral que hemos mencionado anteriormente- y el Plan de Ordenación de Equipamientos Comerciales. Éstas son las ocho cuestiones sobre las que nosotros pretendemos que gire el acuerdo con el Gobierno para la presentación de las enmiendas, primero. Y en segundo lugar, para aprobar este texto salga de este Parlamento con el apoyo unánime, por parte del Grupo Parlamentario PSOE-Progresistas y de todos los Grupos Parlamentarios.

Nada más y muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo): Gracias, Sr. Diputado.

Tiene la palabra el Portavoz del Grupo Parlamentario Popular.

EL SR. VELASCO PÉREZ: Gracias, Sr. Presidente.

En primer lugar, agradecer al Sr. Consejero y al Secretario Técnico su comparecencia en este Parlamento para explicar este Proyecto de Ley que hoy nos muestran.

No debemos ignorar que antes de llegar al Parlamento, el Proyecto de Ley, ha habido una consulta previa a los agentes económicos y sociales más directamente relacionados con todas las

cuestiones que trata esta Ley. Y la respuesta de colaboración, plasmada en alegaciones y sugerencias, ha sido realmente constructiva y satisfactoria. De tal manera que el proyecto que hoy se nos presenta ya recoge muchas de esas alegaciones, circunstancia que va a hacer más fácil el trabajo de este Parlamento.

Desde nuestro Grupo Parlamentario queremos prolongar la actitud de colaboración de los diferentes agentes sociales y económicos de la Región a todos los Grupos Parlamentarios de la Cámara, al objeto de poder consensuar una Ley que sirva a los intereses de todos los cántabros.

Y como cuestión que no he visto en la Ley, quisiera saber qué pasa con la cédula de habitabilidad; si realmente la absorbe la licencia de primera ocupación, o... ¡En fin!, no lo he visto, y una explicación de esto si puede ser.

Nada más y muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo): Gracias, Sr. Diputado.

Tiene la palabra el Sr. Consejero.

EL SR. CONSEJERO (Revilla Roiz): Bien.

Yo creo que éste no es el momento de entrar en una discusión, porque obviamente vamos a tener tiempo suficiente y reuniones suficientes como para aproximar posiciones o discrepar.

Yo quisiera contestar algunas de las cuestiones que ha planteado el Grupo PSOE-Progresistas. Y Vicente Mediavilla comentará otras.

En primer lugar, concretar en 5.000 viviendas de régimen especial en Santander. Posibilitar, construir 5.000 viviendas en Santander.

Esto es una cuestión exclusivamente presupuestaria; porque, desde luego, la Ley si lo posibilita. Al posibilitar la creación de patrimonio regional del suelo, se posibilita que si hay consignación presupuestaria, que es otro debate, se podrán 5, 10, 12 ó las que sean pertinentes. Será una cuestión naturalmente presupuestaria que habrá que analizar cada año.

Por primera vez, nosotros hemos introducido en el Presupuesto de este año una Partida, no grande, pero hemos introducido por primera vez 100 millones, con la idea de que en los Presupuestos futuros esa cifra vaya incrementándose y podamos hacernos con ese patrimonio regional del suelo. Y eso desde luego la Ley no lo imposibilita; al contrario, lo facilita.

El tema de la protección de las costas. Creo que tiene pedida comparecencia, el Consejero de Medio ambiente.

El Consejero de Medio Ambiente, va a traer aquí las directrices de la Ley de protección del entorno costero de Cantabria. Y yo creo que con la idea de ponerlo en marcha inmediatamente y someterlo también a la consideración de esta Comisión. Y por lo tanto, está previsto. Y en cuanto a la premura que sea cuanto antes, nosotros encantados; el Gobierno lo quiere sacar cuanto antes.

Hay una cuestión que sí me ha llamado un poco la atención, que es en la fase en la que el Grupo PSOE-Progresistas quiere delegar más competencias en los Ayuntamientos y darle la capacidad para los planes generales. Quiero recordarle que la Federación Cántabra de Municipios ha estado en contra de esto. O sea, la propia Federación Cántabra de Municipios, nos ha dicho lo contrario en sus alegaciones. Es así. Según tengo entendido, yo no he estado en todas las reuniones pero el Secretario General me lo podrá confirmar, que creo que ha estado en todas.

Hay un tema que le preocupa, al Portavoz del Grupos PSOE-Progresistas, y nos preocupa también a nosotros muchísimo. Y que efectivamente es un arma de una subjetividad enorme, y que es el artículo 30: el tema del paisaje. Que ofrece una subjetividad enorme a cualquier Tribunal o a cualquier Juez.

Ahora bien, que se nos diga a ver cómo podemos obviar una reglamentación Estatal de obligado cumplimiento, que es el Decreto Legislativo 1/92. Y donde incluso nosotros hemos dulcificado la redacción de ese artículo, para no hacerlo tan duro como el nacional y que es de obligado cumplimiento.

Si encuentran una fórmula que nosotros no hemos encontrado, desde luego los primeros interesados en consensuar esa fórmula somos nosotros. En eso estamos absolutamente de acuerdo. Pero tenemos que conciliar una normativa Estatal de obligado cumplimiento y que en todo caso no podemos suplir nosotros. Pero totalmente de acuerdo en el tema.

Y luego ha planteado un tema de calado político, que entiendo que a mitad de una legislatura...; porque lo que yo he venido a entender es que la Ordenación del Territorio y el Urbanismo que está en un organigrama de competencia de dos Consejerías, es un tema de debate no en medio de una legislatura, donde hay un Gobierno que tiene unas competencias y unas Consejerías perfectamente determinadas y donde pudiéramos estar personalmente de acuerdo. Pero aquí hay un organigrama que está perfectamente determinado, con unas competencias que están en

Medio Ambiente, con unas competencias que están en la Consejería de Obras Públicas y naturalmente aquí hay para todos los gustos.

En el territorio nacional, hay Ministerios o Consejerías que se llaman de Fomento, que engloban materias que aquí son competencia de Medio Ambiente, incluso de Industria. En otros sitios, las competencias son parecidas a las nuestras. Es un debate que yo creo que no se puede introducir a mitad de una legislatura donde ha habido unas elecciones y donde hay un Gobierno de coalición que tiene una serie de competencias que ese debate desde luego no es procedente en este momento.

Lo que hemos hecho es que con las dos competencias que tiene Medio Ambiente y que tiene Obras Públicas, articularlas de manera que no chirrié absolutamente nada de este Proyecto de Ley. Y donde esté garantizada la función de las dos Consejerías y la coordinación de las dos Consejerías, que está garantizada absolutamente en el texto. Otro debate, que sería posterior y desde luego preelectoral, sería decir qué competencias ha de tener cada Consejería, incluso qué número de Consejerías ofrece cada Partido como ideal de Gobierno, etc. Pero no es un momento procesal éste, a mitad de una legislatura, de introducirlo.

Y naturalmente que el Gobierno tiene previsto, y esto se lo adelanto, considerar la modificación de la Comisión Regional de Urbanismo. Eso está en mente. Yo no sé si será en este texto de Ley, o cómo hay que articularlo; pero desde luego, la voluntad del Gobierno es que la Comisión Regional de Urbanismo pueda tener otra composición. Y en eso estamos de acuerdo.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo):  
Gracias, Sr. Consejero.

Tiene la palabra el Sr. Secretario General Técnico, si lo desea.

EL SR. MEDIAVILLA CABO: Sí. Para hacer mención a algunos aspectos que se han planteado.

El hecho de potenciar la autonomía local y que los planes generales de ordenación urbana sea aprobados, en todo caso por aquellos Ayuntamientos que dispongan de los medios personales, materiales, etc., con capacidad para ello.

Nosotros, en el articulado del Proyecto de Ley, hemos señalado que los planes generales de ordenación urbana los aprueba, inicial y provisionalmente -como no debe ser de otra forma- el correspondiente Ayuntamiento, y de forma definitiva la Comisión Regional de Urbanismo.



Una diferenciación, por ejemplo, y que incide en este campo y que garantiza la autonomía local es que los planes parciales, en aquellos municipios de más de 2.500 habitantes, los aprueba definitivamente el correspondiente Ayuntamiento, con un informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo no vinculante. Con lo cual, aquí ya vemos una primera potenciación de la autonomía local.

Hemos ido más allá. Y habrán visto Sus Señorías, en el articulado del texto del Proyecto de Ley, cómo las modificaciones puntuales, las modificaciones de los planes generales de ordenación urbana, en el Proyecto de Ley, las aprueban definitivamente los Ayuntamientos, que tiene bastante que ver con lo que se había señalado anteriormente. Es decir, las modificaciones del plan general de ordenación urbana, así como el plan lo aprueba la Comisión Regional de Urbanismo de forma definitiva, pero una modificación del plan correspondiente o modificaciones que vengan, las aprobará definitivamente también el propio Ayuntamiento, previo informe -eso sí- de la Comisión Regional de Urbanismo.

Es decir, el simple hecho de que la modificación puntual, al final se lleve a cabo la aprobación definitiva por el correspondiente Ayuntamiento, excepcionando como hemos excepcionado las que llamamos modificaciones cualificadas; es decir, cuando se trate de espacios libres, de equipamiento y zonas verdes, en cuyo caso sí que entendemos que debe ser la Comunidad Autónoma, la Comisión Regional de Urbanismo, porque así ha sido históricamente y tradicional y, entre otras cosas, así hoy por ejemplo se exige en este trámite incluso hasta dictamen preceptivo del Consejo de Estado.

El hecho de garantizar esa autonomía local permitiendo que esas modificaciones puntuales de los planes las aprueben los Ayuntamientos; la Federación de Municipios de Cantabria, en su informe que obra en el expediente que se ha remitido a este Parlamento se ha mostrado en contra. Con lo cual, si se muestra absolutamente en contra de que una modificación puntual la pueda aprobar directamente el correspondiente Ayuntamiento, porque entienden ellos y su alegación -recuerdo expresamente- señala que se basan en el tema de la responsabilidad patrimonial; en eso es en lo que ha fundamentado la Federación de Municipios, aspecto que me parece muy bien por otra parte, que no tengo que criticarlo ni mucho menos; pero se basa en: si la aprobación definitiva de la modificación puntual la hace el correspondiente Ayuntamiento, voy a tener que ser yo - Ayuntamiento- el que tenga que soportar cualquier supuesto de responsabilidad patrimonial por alteración de planeamiento que se produzca. Y eso se ha manifestado en contra en el informe, obra en el

expediente. Con mayor rigor y seguramente con una actitud mucho más fuerte, se mostrarán en contra -no cabe duda- de que la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana se lleve a cabo por el correspondiente municipio.

Que conste que no quiero yo señalar con esto que no me parezca...; que es una opción tan legítima como la que se ha establecido en el Proyecto de Ley. Y que es una opción que no cabe duda que debe de ser estudiada y analizada -creo yo- por parte de la Consejería de Obras Públicas; por parte ya no de la Consejería, que no tiene nada que decir en este aspecto, sino me imagino por los distintos Grupos Parlamentarios, debe ser estudiada y analizada. Hay una alegación en contra de la Federación de Municipios; pero desde luego, por lo menos a mi juicio, tampoco se trata de un disparate ni mucho menos.

En cuanto a la composición de la Comisión Regional de Urbanismo. Ya ha anunciado el Consejero que es intención del Gobierno proceder a la modificación. La Ley, hace única y exclusivamente lo que puede hacer la Ley; es decir, fijar el número de miembros y fijar por quién va a estar compuesta. No creo que la determinación concreta de la composición, que dice textualmente: "por las distintas Consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma, la Administración General del Estado, Corporaciones Locales, Colegios Profesionales y personas de acreditada competencia en la materia", creo que es el marco normativo adecuado para establecer así la composición mínima que luego obviamente debe ser objeto de desarrollo reglamentario, tal y como establece una de las Disposiciones Finales de la Ley, que establece la obligatoriedad de que en el plazo -creo recordar- de dos o tres meses se lleve a cabo el correspondiente reglamento de composición de la Comisión Regional de Urbanismo, pero con esos miembros que ya están fijados en la Ley.

En cuanto al ámbito concretamente de las normas de aplicación directa y que estas normas de aplicación directa pueden crear inseguridad jurídica; enlazándolo con el tema de la seguridad jurídica. Las normas de aplicación directa y estos estándares urbanísticos, no son más que recoger la tradición jurisprudencial existente ya en nuestra historia jurídica española.

El famoso artículo 30, de protección del paisaje, daría igual que lo quitásemos; es decir, si ahora procede el Parlamento, en el trámite parlamentario, a enmendar ese artículo y supresión del mismo, daría exactamente igual. Es decir, en los lugares de paisaje abierto -como señala- rural o marítimo, y en los de trayecto pintoresco y cercanía de las carreteras etc., no se permitirá... dice nuestro proyecto-. Otros dicen: que en ningún caso se

autorizará aquellas viviendas, edificaciones, etc., que limiten el campo visual. El Parlamento, obviamente, puede proceder a la retirada de este precepto, del artículo 30. Pero digo que el efecto es inocuo y absolutamente estéril.

¿Por qué? Porque como todos ustedes saben, la sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional, declaró la inconstitucionalidad de gran parte del Real Decreto Legislativo 1/92, pero la constitucionalidad de otra serie de preceptos del citado Real Decreto Legislativo. Y uno de ellos concretamente, es el artículo 138-B), del Real Decreto Legislativo 1/92. Artículo 138-B), que es el trasunto; bueno, nuestro artículo 30 es el trasunto, pero incluso aminorado, del citado precepto. El de nosotros dice: que se entenderá, que se procurará. El 138-B), dice: que en ningún caso se autorizará.

Con la Ley 6/98; es decir, con posterioridad a la sentencia del Tribunal Constitucional, el Estado publicó la Ley 6/98, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Y en su Disposición Derogatoria de la mencionada Ley, salvo alguno de los preceptos que el Tribunal Constitucional no había declarado inconstitucional. Es decir, cuando el Tribunal Constitucional dictó la sentencia, 61/97, nos encontramos con una serie de preceptos del Real Decreto Legislativo, 1/92, que están en vigor.

Cuando el Estado dicta la Ley 6/98, en uso de sus competencias propias, salva una serie de preceptos en su Disposición Derogatoria. No hay más que acudir a ella. Y uno de los preceptos que salva es el artículo 138-B). Por lo tanto, el artículo 138-B), es un artículo que es de aplicación en todo el ámbito Estatal, en virtud de una Ley Estatal con competencia para ello. Y por ende, el Parlamento, aunque proceda a la retirada de enmienda de supresión del mencionado precepto, como digo no va a tener ningún efecto porque todas las licencias obviamente se van a tener que someter al artículo 138-B), del Real Decreto Legislativo 1/92, y los órganos jurisdiccionales podrán hacer uso del citado precepto.

Las normas de aplicación directa y eso sí que es cierto- están llenas de lo que los juristas llamamos conceptos jurídicos indeterminados. ¡Claro! ¿Qué se entiende por paisaje abierto, qué se entiende por espacio rural, marítimo, abierto, trayecto pintoresco...? Son conceptos que legalmente no se puede dar una definición, sino que tiene que ser el caso concreto. El concepto jurídico indeterminado, además, se distingue de la discrecionalidad porque solo hay una solución justa al mismo; es decir, existe paisaje abierto o no lo existe. Y eso, obviamente, lo tendrá que determinar el correspondiente perito judicial, o al que se le encomiende el pertinente informe.

Por eso digo que la supresión del artículo 30; el fundamento, el raciocinio de la alegación que se ha hecho la entiendo, incluso hasta la puedo compartir, pero su supresión no tendría ningún efecto.

En cuanto al tema de protección de la costa y medidas cautelares. Como ha dicho el Consejero, será el Consejero de Medio Ambiente, el que tenga que establecer lo que aquí se ha señalado y decir algo al respecto.

Nosotros hemos establecido, en el Proyecto de Ley, la cobertura legal del Plan de Ordenación del Litoral; la posibilidad de articular medidas cautelares, en estos momentos y es mi opinión-creo que sin apoyatura legal, difícilmente es justificable en virtud de la normativa del Real Decreto Legislativo 92 y de la Ley 7/90, porque establece las mismas en el momento de aprobación inicial de las directrices de ordenación territorial. Con lo cual, fuera de medidas legislativas sería un tema a estudiar en profundidad.

Lo que sí quiero señalar es que sobre el espacio costero y el espacio litoral y la zona de influencia que señalaba Su Señoría, hay un régimen mucho más restrictivo y protector en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que es la Ley de Costas.

La Ley de Costas, en sus artículos 25 y siguientes, fija sus limitaciones, no solo en la zona del dominio público marítimo terrestre; sino también en todas las servidumbres, en las zonas de limitaciones legales del dominio, tanto en la servidumbre de tránsito como en las servidumbres de protección de los 100 metros de la costas y también en la zona de influencia de la costa de los 500 metros, donde se prohíben entre otras cosas las pantallas arquitectónicas. Por lo tanto, medidas en estos momentos hay, aunque sin lugar a dudas hay que potenciarlas. Y esta Ley va en este sentido.

Y casi finalizando, en cuanto a plazos para el Plan Regional de Ordenación del Territorio y normas urbanísticas regionales; eso es una decisión ajena a lo que podríamos denominar de técnica legislativa. Sí que me gustaría señalar que para nosotros, desde la Consejería de Obras Públicas, hemos diseñado todo el sistema de fuentes, de instrumentos de planeamiento urbanístico y de planeamiento territorial, con base en la existencia del Plan Regional de Ordenación Territorial. Eso sí que es para nosotros fundamental. Entre otras cosas, porque limitamos -incide también sobre la autonomía local- la posibilidad de la Comunidad Autónoma de pronunciarse denegando la aprobación definitiva de un Plan General de Ordenación Urbana, a que vaya en contra de las determinaciones del Plan Regional de Ordenación del Territorio, que es allí donde la Comunidad Autónoma tiene que expresar

básicamente sus distintas políticas de ordenación del territorio, sin perjuicio de las cuestiones de legalidad.

Por lo tanto, nosotros, que no se ha señalado un plazo en el Proyecto de Ley; porque basta además que se señalen los plazos, como siempre ocurre con las leyes, para que luego nunca se cumplan; pero para nosotros es fundamental, la existencia del Plan Regional de Ordenación del Territorio. Para nosotros y para este Proyecto de Ley. Es el quicio del sistema y sobre el que pivota además la competencia autonómica sobre ordenación territorial.

En cuanto al tema de las grandes superficies y actividades industriales, incluso temas que se ha señalado sobre sectores de urbanización prioritaria, etc. ¡Claro!, unas veces se dice que hay que respetar más la autonomía local e incidirla y otras veces se pide que un proyecto de ley autonómico incida sobre competencias; porque quien debe determinar los sectores de urbanización prioritaria, etc., no es la Comunidad Autónoma, son obviamente los correspondientes Ayuntamientos. Pero bueno, son temas que habrá que estudiar.

Sí que en estos momentos está ya elaborado el anteproyecto de Ley de Comercio, en el cual se regulan las grandes superficies y la licencia de actividad urbanística y comercial específica en ello.

En cuanto al establecimiento de polígonos industriales, etc. Obviamente, nos remitimos a lo que hemos dicho del Plan Regional de Ordenación del Territorio; ése es el instrumento de la Comunidad Autónoma, donde tiene que decir dónde van las infraestructuras, donde tiene que señalar dónde quieren que vaya. Y los Ayuntamientos respetar, porque para eso es la competencia autonómica, esos grandes o pequeños polígonos industriales.

Y por último, en cuanto a la cédula de habitabilidad. Efectivamente, el artículo 181, que regula la licencia de primera ocupación, supone indirectamente finalizar con la exigencia de la cédula de habitabilidad. Éste es un tema que nosotros nos planteamos inicialmente para acabar también y para evitar retrasos y para agilizar un poco toda la tramitación de la actividad edificatoria y urbanística; la licencia de primera ocupación, al fin y al cabo, va a ser la que va a preservar que las obras sean realizadas de acuerdo con la licencia de obra que presupone y que además cumpla con los requisitos mínimos de habitabilidad en el caso de que sea un uso residencial.

Nosotros establecimos ya en el primer borrador esto, tal y como aparece regulado en el artículo 181; la supresión indirecta, sin decirlo taxativamente, de la cédula de habitabilidad. Pensábamos que algún Colegio Profesional se iba a

mostrar en contra de esta novedad, pero ninguna de las alegaciones de los Colegios Profesionales implicados, ni de la Federación de Municipios, han señalado al respecto su contrariedad al régimen jurídico que hemos establecido.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo):  
Gracias, Sr. Secretario General.

Esta Presidencia entiende que no es hoy momento de debate, sino que entiende que se han hecho unas propuestas concretas, por parte del Grupo Parlamentario PSOE-Progresistas, y que el debate y la negociación será un tema que vendrá después.

No obstante, si algún Portavoz quiere en estos momentos intervenir brevemente; eso sí, ruego que sea con brevedad, porque como comprenderán el diálogo y el debate será posterior.

Tiene la palabra el Sr. Portavoz.

EL SR. PALACIO GARCÍA: Estoy de acuerdo con lo que ha dicho el Sr. Presidente; sin embargo, por puntualizar algunas cuestiones.

Para nosotros, el acceso a la vivienda, es el objetivo fundamental de la Ley; el primero. Y lo que proponemos es mejorar los instrumentos que la propia Ley propone porque los consideramos insuficientes. Es positivo establecer los patrimonios regionales y municipales del suelo; es positivo, pero eso es insuficiente.

Desde luego, ni con 100 millones, ni con 1.000 millones solucionamos el problema del suelo. La cuestión es introducir fórmulas en la propia Ley para adquirir suelo sin necesidad de tener que ir al mercado del suelo. Esos son los objetivos. Y, por lo tanto, lo que proponemos es mejorar esos instrumentos de gestión con el fin de que se facilite la adquisición del suelo para vivienda protegida, fundamentalmente en Santander porque es donde existe mayor necesidad.

Con respecto de los polígonos industriales. Es cierto que el plan de ordenación puede establecer eso, pero también es cierto que la Comunidad Autónoma puede establecer proyectos de interés regional; no solamente para polígonos industriales, sino para otras cuestiones. Con nuestra propuesta, lo que queremos es agilizar y no estar esperando a que haya que redactar un Plan de Ordenación del Territorio y luego su desarrollo, para que Torrelavega tenga un polígono industrial, porque ya llevamos seis años esperando. Entonces, la Ley nos tiene que resolver ese problema, sin necesidad de remitirnos a otros planes o a otros proyectos.

Con respecto a las grandes superficies

comerciales, la Ley del Suelo tiene -en nuestra opinión- que regular esta instalación. Si nos ofrece otro texto legal donde se logra el mismo objetivo, pues perfecto.

Sobre la delegación de competencias urbanísticas a los Ayuntamientos. La Comunidad Autónoma tiene 102 Ayuntamientos y la propuesta que el Grupo PSOE-Progresistas está haciendo seguramente que sobrarían los dedos de la mano, en esta Comunidad Autónoma, para decir qué Ayuntamientos tienen medios administrativos, jurídicos y técnicos suficientes para el objetivo que pretendemos. Por lo tanto, es normal que la Federación de Municipios que representa fundamentalmente los intereses de los municipios pequeños ni siquiera hagan esta propuesta, porque esto afecta a pocos Ayuntamientos de la Región.

Fortalecer la seguridad jurídica. Ahí dejamos el tema para buscar alguna fórmula, puesto que veo que compartimos el problema.

Lo de proteger la costa ya; pero ya es ya. Es decir, ya es en la propia Ley. Cuando hablamos de medidas cautelares, hablamos de medidas cautelares legislativas, en la propia Ley.

Reconocer compensaciones en el suelo rústico; problema difícil, supongo que se asume para buscar una solución. Y lo de los plazos, en nuestra opinión son ocho ofertas -como ha dicho el Presidente- a estudiar y acordar para alcanzar un consenso en la tramitación de la Ley. Y le reiteramos al Gobierno que estamos a disposición para el cómo y el cuándo alcanzar esos acuerdos.

Nada más y muchas gracias.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo): Gracias, Sr. Palacio.

¿Quiere intervenir el Sr. Consejero?

EL SR. CONSEJERO (Revilla Roiz): Sí. Muy brevemente para terminar.

Yo creo que ahora ya el tema es un debate más bien político. Yo creo que los Grupos Parlamentarios estarán expectantes y en la mejor voluntad; porque yo creo que todos compartimos que hay que posibilitar hacer más viviendas y más barato, yo creo que eso es una cuestión que a todos nos interesa, a mí particularmente como Consejero de Obras Públicas.

Y cualquier fórmula que se proponga, que sea legal, que se pueda introducir, la recibiremos -estoy convencido- con el mejor ánimo. Lo mismo en los polígonos industriales.

Yo creo que ahora ya es una tarea ya de discusión política donde hoy, esta primera reunión, nos ha puesto ya claro que hay algunas cuestiones que compartimos globalmente, otras donde la articulación no nos parece tan posible.

Pero yo creo que con buena voluntad, y desde luego por parte del Gobierno -quiero reiterarlo una vez más- no es una declaración que se haga para quedar bien, sino que hay una voluntad y pondremos el máximo empeño, por parte del Gobierno y por parte de los Grupos Políticos -estoy convencido- que apoyan al Gobierno también, en que podamos llegar a un consenso lo más amplio posible.

Nada más por mi parte.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo): Gracias, Sr. Consejero.

Pasamos al punto número 2 del orden del día.

Da lectura el Sr. Secretario.

EL SR. RIVERO HERRERO: Pregunta Nº 198, relativa a reparación de las viviendas de la calle Gutiérrez Solana nº 7, A, B, C, y D de Santander y otros extremos, presentada por D. Miguel Angel Palacio García, del Grupo Parlamentario PSOE-Progresistas.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo): Tiene la palabra el Portavoz del Grupo Parlamentario PSOE-Progresistas, D. Miguel Angel Palacio.

EL SR. PALACIO GARCÍA: Gracias, Sr. Presidente.

El Gobierno de Cantabria, la Consejería de Obras Públicas, ejecutó el verano pasado una serie de reparaciones en las viviendas de promoción pública de la C/ Gutiérrez Solana, en donde viven 128 familias.

Las obras que se realizaron tenían por objeto reparar los tejados y los cantos de los forjados para eliminar las humedades existentes en numerosas viviendas, y su presupuesto ascendió a más de 19 millones de pesetas. Una vez realizadas las obras, los vecinos de estos bloques han denunciado que si antes había humedades ahora hay más, y que si antes había goteras ahora hay más, y que si antes había desperfectos en las galerías ahora hay más.

De tal manera que a este Diputado le sorprendió la manifestación de los vecinos; pensaba que exageraban en su denuncia, y les dije que si fuese conveniente la elaboración de algún informe que corroborase su denuncia. Me presentaron en la

semana siguiente un informe de un arquitecto, donde efectivamente el arquitecto en su informe establecía y explicaba una por una las denuncias que los propios vecinos habían hecho.

Con lo cual, uno llega a la conclusión de que parece que en estas obras no se solucionaron los problemas que se pretendían solucionar en un principio. Y por lo tanto, lo que le preguntamos al Gobierno es: qué opinión tiene con respecto a la reparación que se ha hecho en estas viviendas. Y en segundo lugar: qué iniciativas tiene previstas para solucionar los problemas que según los vecinos siguen existiendo.

Nada más y muchas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA (Urrutia de los Mozos, en funciones): Gracias Sr. Portavoz.

Para la contestación de la pregunta tiene la palabra el Sr. Consejero.

EL SR. CONSEJERO (Revilla Roiz): Vamos a ver. En su pregunta, hay cuestiones que son ciertas absolutamente. Hay un número de desperfectos en galerías y de humedades en una serie de viviendas. Pero hay otra aspecto de la pregunta que tiene un error por su parte. Y es que dice: "Las obras se realizan para eliminar las humedades". Entre otras cosas, dice: "reparar tejados y cantos forjados y eliminar las humedades".

Da la impresión de que nosotros hemos hecho allí una obra que no ha servido para nada. Y no es así.

Nosotros hemos actuado, en ese bloque de viviendas, a exigencia o a recomendación del Ayuntamiento de Santander, no de los vecinos; que a ese día, cuando nosotros recibimos esta denuncia, no nos han hablado de humedades para nada. Y actuamos en función del siguiente escrito que recibe la Consejería de Obras Públicas. -Y dice así- "Resolución del Ayuntamiento de Santander, de 15 de enero del 99. Visto el informe técnico, emitido tras la visita de inspección efectuado al edificio de la calle Gutiérrez Solana, nº 7, y en el que se hace constar que el citado inmueble presenta las siguientes deficiencias: importantes grietas de trazado vertical en las fachadas del edificio, con riesgo de que se originen desprendimientos que pueden causar graves accidentes a personas que circulen por las inmediaciones. También se observan grietas de trazado horizontal en la parte correspondiente a los frentes de los diferentes forjados, con riesgo de que se desprendan enchapados; plaquetas de ladrillo caravista, etc".

"Resuelvo: Incoar expediente ante las condiciones de inseguridad que parece ofrecer dicho edificio, y en su caso ordenar a la propiedad las obras precisas para su reparación.

Dése traslado de la presente resolución poniéndoles de manifiesto el expediente..."

Es decir, nosotros, ante un riesgo evidente que se denuncia aquí, que no habla de humedades para nada; que habla de cascotes que se han desprendido de las cornisas, plaquetas que se han caído de las paredes. Y ante el riesgo de que pueda haber algún accidente grave, ¿Qué es lo que hemos hecho? Pues hemos hecho una obra para solucionar este problema, que es lo que ha costado 19 millones: 17 con la baja de adjudicación y luego un incremento de 1 millón y pico por otras cuestiones.

Por lo tanto, la obra específica que se ataca ahí no es la de las humedades; lo que se soluciona con esa obra que nosotros hemos llevado a cabo, ante la denuncia del Ayuntamiento y la gravedad que puede suponer que en un momento determinado unos señores se vean afectados por un accidente, es actuar sobre esa cuestión. Que creo que ha quedado perfectamente solucionado como corresponde a un informe también que tengo yo aquí, de Javier Fernández Otero, Arquitecto colegiado número 756, del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria. Que dice: que efectivamente en esa casa hay humedades en cinco bloques y humedades interiores en los

miradores. Pero que lo que se le ha encargado a la empresa, el contrato que se le ha encargado a la empresa, lo ha hecho perfectamente y está ejecutado al cien por cien. De lo que se le había encargado, que es el evitar los riesgos de desprendimiento de la fachada; que ya había caído alguna parte de esa fachada a la vía pública.

Ahora bien, como no podemos obviar que hay otro problema, que es el de las humedades; en este momento le puedo decir que a la vista de la situación del problema de las humedades, que afecta en concreto a los pisos 9º-B, del bloque 7ª; al 6º-C, al 5º-C y al 2º-D, del bloque 7D, esquina de la fachada orientada al noroeste.

En este momento, se ha contratado a una empresa para que analice el origen de las humedades; que no es tan fácil el encontrarlas, que parece que está en los chapados que hay de las vigas, en las superficies que hay entre los azulejos que se han puesto en la fachada y las vigas, ha quedado una cámara de aire que ha permitido la entrada de agua que va directamente a esos cuatro pisos y a las galerías.

Y, naturalmente, una vez que esta empresa, que va a empezar la semana que viene a colocar los andamios para la inspección y el origen del problema, procederemos a la solución de la segunda parte, que no era el objeto de la obra que se ha adjudicado.

Es decir, en resumidas cuentas. La obra que se ha hecho, no ha sido tirar el dinero sino que ha solucionado un problema gravísimo que había. Y que el segundo, que no fue objeto de la denuncia pero que sí que se ha detectado y es real y existe, estamos en este momento procediendo a detectar cual es el origen del problema para poner solución al mismo.

EL SR. PRESIDENTE (Fernández Revollo):  
Gracias, Sr. Consejero.

Tiene la palabra, si lo desea.

No habiendo más asuntos que tratar y agradeciendo la presencia del Sr. Consejero y Secretario General Técnico, levantamos la sesión.

(Finaliza la sesión a las trece horas)

\*\*\*\*\*

