

El PRC considera que la regulación actual de la vivienda en suelo rústico es beneficiosa para el mundo rural

Los alcaldes regionalistas acuerdan, por unanimidad, presentar alegaciones al Anteproyecto de Ley del Suelo de Cantabria

Santander, 19 de noviembre de 2016

El Partido Regionalista de Cantabria considera que la construcción de viviendas en suelo rústico no puede vincularse exclusivamente a la aprobación de un Plan Especial ni que se deban limitar las posibilidades de construcción, ya que la regulación actual es “correcta y efectiva”.

Para los regionalistas, el texto de la Disposición Transitoria 9 de la actual normativa ha conseguido “asentar población, no se han producido abusos de edificación de las corolas de los núcleos de población y ha generado economía al haberse desarrollado 1.400 actuaciones”. El desarrollo económico y poblacional del medio rural es una de las apuestas del PRC y todos sus alcaldes se han mostrado favorables a mantener la regulación en los términos de la actual Ley del Suelo que permite el desarrollo de viviendas individuales en parcelas de más de 2.000 metros con aprovechamientos del 10% y siempre en las corolas del suelo urbano de los pueblos.

Por ello, presentarán alegaciones al anteproyecto de Ley del Suelo de Cantabria que está en periodo de información pública.

El portavoz parlamentario, Pedro Hernando, junto a la secretaria de Administración Local, Paula Fernández, ha mantenido una reunión de trabajo hoy con los alcaldes del PRC para analizar el borrador de la Ley del Suelo.

Para el PRC, se trata de “un verdadero reglamento de gestión urbanística y territorial”, que tiene aspectos muy positivos porque supone una actualización de contenidos necesarios de la legislación urbanística e incorpora la experiencia de la CROTU de la última década.

Es un texto necesario porque parte de parámetros ambientales y de desarrollo urbano más adaptados a la realidad actual de los pueblos y ciudades de Cantabria, porque intenta aportar seguridad jurídica a los desarrollos urbanísticos, pero también recoge algunas cuestiones

sobre cuya efectividad, oportunidad e incluso legalidad, los regionalistas tienen serias dudas y proponen un cambio de orientación

Aspectos positivos:

- Interesante incluir en la misma ley todos los instrumentos territoriales, aunque aporta complejidad que puede ser contraproducente, por lo que sería interesante valorar la posibilidad de mantener el PROT como instrumento legislativo normativo que regulase la ordenación territorial, y centrar la Ley del Suelo en el urbanismo, dejando los Planes Territoriales Parciales (carreteras, energía, etc) a sus ámbitos legales respectivos.

- Fundamental la creación de un Registro Público del Planeamiento y Gestión y la Cédula Urbanística.
- Positiva la simplificación de los trámites para la aprobación de los planes generales, ya que no se puede tardar lo mismo en hacer una modificación que una revisión.
- Interesante introducir la figura de Actualización de los Planes, siempre en los que la modificación se refiera a simples ajustes y no existan efectos significativos sobre el medio ambiente ni modifiquen de manera sustancial el planeamiento general.
- Acertado fijar en más de 5.000, la población de los municipios para que puedan aprobar definitivamente planes parciales y especiales. Los municipios de menor número de población no cuentan con los equipos técnicos y jurídicos necesarios.
- Contemplar que las edificaciones fuera de ordenación deban ceñirse a las que se encuentran afectadas por viales o equipamientos o dotaciones, da respuesta a la reclamación de los municipios.
- Debe estudiarse más a fondo, el establecer una tasa o impuesto por construir en vivienda en suelo rústico: distinguir entre quienes no tiene otro terreno para hacerse su casa y quienes lo han comprado para tal fin; las construcciones de primeras viviendas o segundas residencias; la existencia o no del Plan Especial, etc.
- Partidarios de dejar a los ayuntamientos que decidan qué obras o actividades estarán sujetas a declaración responsable o comunicación previa.
- A favor de introducir vía disposición adicional anexos definitorios y explicativos que recojan los diferentes estándares urbanísticos, así como los criterios interpretativos para las construcciones en suelo no urbanizable, que antes eran establecidos por la CROTU. Se deberá especificar los que pueden ser modificados por Decreto del Gobierno o incluso por Orden del Consejero con competencias en urbanismo.

Aspectos modificables:

- Anticipación de construcciones destinadas a fines productivos o terciarios:

Aunque se considera muy loable, es muy complicado de gestionar y, en su implantación, puede llevar muchos riesgos, derivando en responsabilidades posteriores y en reclamaciones. Sería muy problemático para la seguridad jurídica.

- Suprimir fijar un parámetro límite de densidad, edificabilidad y ocupación: los parámetros deben incluirse en la ley.
- Limitar la construcción de viviendas en suelo no urbanizable: la regulación actual es correcta y efectiva.
- Someter la construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico a una ordenación preliminar de los ámbitos: no. Ni es necesario de manera inmediata un Plan Especial de Suelo no Urbanizable, ni la ordenación preliminar de dichos ámbitos.
- Primar la edificación con la máxima calificación energética: sí, pero no como se establece. Se debe primar vía subvención o vía incentivo fiscal, no mediante dispensa o aumento de edificabilidad, densidad o alturas o cualquier otro estándar, ya que éstos regular la ordenación y no la actividad económica.
- Potenciar la renovación, regeneración y rehabilitación urbana. Incidir en el realojo y en el retorno. Y contemplar la figura de los Agentes Edificadores y Rehabilitadores: hay que hacer atractivas las operaciones, pero COMBINÁNDOLO con el LEGÍTIMO DERECHO a obtener una VIVIENDA DE REEMPLAZO, por parte de aquellas personas que residen en este tipo de edificios, precisamente, porque no pueden permitirse ni cambiar de vivienda, ni conservarla en las debidas condiciones. La normativa debe diferenciar entre “el tenedor inversor-especulador” y el “tenedor económicamente imposibilitado”. SE DEBE PENALIZAR AL PRIMERO Y BENEFICAR AL SEGUNDO.
- Reservar alojamientos de carácter temporal o rotacional: ya existe, pero no funciona. Quizás se debería establecer un porcentaje para este fin en cada promoción de vivienda pública.