



DIARI DE SESSIONS DE LA COMISSIÓ D'ORDENACIÓ TERRITORIAL DEL PARLAMENT DE LES ILLES BALEARS

DLPM 354-1992

Fq.Con.núm. 33/27

V legislatura

Any 2001

Núm. 34

Presidència
de l'Honorable Sra. Catalina Mercè Amer i Riera.

Sessió celebrada dia 17 d'octubre del 2001

Lloc de celebració: Seu del Parlament

SUMARI

COMPAREIXENÇA RGE núm. 3423/01, sol·licitada per quatre diputats membres de la Comissió d'Ordenació Territorial, pertanyents al Grup Parlamentari Popular, del Conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, per tal d'informar sobre l'avantprojecte de llei reguladora de l'ordenació urbanística a les Illes Balears.

502

LA SRA. PRESIDENTA:

Senyores i senyors diputats, començarem aquesta sessió. Demanaria, en primer lloc, si es produeixen substitucions.

LA SRA. CAPÓ I ABRINES:

Sí, Sra. Presidenta. Margalida Capó en substitució de Marí i Calbet.

LA SRA. PRESIDENTA:

No hi ha més substitucions.

Compareixença RGE núm. 3423/01, sol·licitada per quatre diputats membres de la Comissió d'Ordenació Territorial, pertanyents al Grup Parlamentari Popular, del Conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, per tal d'informar sobre l'avantprojecte de llei reguladora de l'ordenació urbanística a les Illes Balears.

Tot seguit passarem al primer punt de l'ordre del dia, consistent en la Compareixença RGE núm. 3423/01, presentada per quatre diputats membres de la Comissió d'Ordenació del Territori, adscrits al Grup Parlamentari Popular, mitjançant el qual sol·liciten la compareixença del conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports per tal d'informar sobre l'avantprojecte de llei reguladora de l'ordenació urbanística de les Illes Balears. Assisteix l'Hble. Conseller Francesc Quetglas, a qui donam l'horabona pel nomenament i la benvinguda a aquesta comissió, assisteix, dic, acompanyat del director general d'Ordenació del Territori, Sr. Manuel Cabellos. Tot seguit, ja donam la paraula al conseller Sr. Francesc Quetglas.

EL SR. CONSELLER D'OBRES PÚBLIQUES, HABITATGE I TRANSPORTS (Francesc Quetglas i Rosanes):

Moltes gràcies, Sra. Presidenta. En primer lloc, permeti'm dirigir una cordial i afectuosa salutació als membres d'aquesta comissió, oferir, des de la meva nova responsabilitat, la més intensa col·laboració, atès que, des de les responsabilitats legislatives i executives, els temes que ens ocupen i les qüestions que ens preocupen, són sensiblement coincidents. Des d'aquí vull obrir les portes de la conselleria a la col·laboració amb els honorables diputats d'aquesta comissió.

Jo crec que, en primer lloc, hauríem d'emmarcar el motiu de la compareixença dins l'actual situació del projecte, de l'avantprojecte, de l'esborrany d'avantprojecte, per ser més exactes, de la llei del sòl. En aquest moment treballam amb documents de treball, no són, per tant, les meves manifestacions, encara, la postura tancada del Govern que es manifestarà amb el text estricte del projecte de llei que remetrà a aquest parlament, però, atès que es tracta d'una llei molt important per a aquestes illes, es tracta d'una llei que afecta moltíssims col·lectius, pràcticament tots els ciutadans en algun moment de la seva vida, és una llei que hem volgut fer de manera extraordinàriament participativa i oberta. Els documents de treball es troben a Internet, a l'abast de qualsevol ciutadà per participar, per oferir suggeriments, per oferir criteris, però amb

el benentès que aquests documents no són més que documents de treball i esborranys.

Això no obstant, crec que podem establir ja una sèrie de criteris i principis sobre els quals treballam. Jo diria que l'avantprojecte de llei té dos principis fonamentals, el primer és l'adaptació de la legislació urbanística a la realitat de les Illes Balears. Fins ara lògicament havíem disposat d'instruments normatius, de lleis de caràcter uniforme, de lleis estatals, de lleis que contemplaven una realitat no adaptada a allò que és un territori amb un grau de maduració urbanística, territorial, turística, com les Illes Balears, a un espai pluriterritorial, (...), a un entramat institucional on adquireix un protagonisme molt important la figura dels consells insulars, evidentment no contemplats dins la legislació anterior, a unes relacions entre poble i territori, entre ciutadans i territori, molt peculiars i fins i tot diferenciades entre les Illes i el seu interior; i, per tant, amb la necessitat d'establir una legislació sobre el sòl que estableixi distincions i matisos en relació amb el que són diferents nivells d'ocupació, especialment pel que fa a les qüestions turístiques per un costat i residencials per un altre.

Per tant, primer gran tema, primera gran línia del projecte: l'adaptació a una realitat territorial humana distinta, que és la de les Illes Balears.

I el segon gran principi sobre el qual treballam, és un principi descentralitzador on els consells insulars, per suposat, però també els ajuntaments adquireixen molt més protagonisme que aquell que tenien a la legislació del sòl anterior. En aquest moment, moltes de les decisions en matèria urbanística que es prenen a nivells superiors, en aplicació dels principis, dels criteris de subsidiarietat, van rebaixant el seu nivell de decisió, tractam, jo crec que el projecte de llei intenta tractar els ajuntaments com a majors d'edat i, per tant, deposita en ells moltes de les decisions abans dipositades a instàncies de decisió superiors.

La llei neix, com tots vostès saben, senyores i senyors diputats, amb la necessitat, a la vista del fracàs constitucional, per així dir-ho, del text refós del 1992, que va ser pràcticament eliminat en tots els aspectes fonamentals pel Tribunal Constitucional, que va dictaminar que ni tan sols subsidiàriament l'Estat podia regular les matèries relacionades amb el sòl i, en canvi, reservava a l'estat les qüestions relatives a regulació de la propietat i expropiacions, a les quals, naturalment, s'han de sotmetre en virtut d'aquest criteri de delimitació constitucional les legislacions del sòl de les comunitats autònomes.

Però, després, l'estat va produir la Llei del règim de propietat del sòl i valoracions, de l'any 98, on s'establí una excepcionalitat que, per nosaltres, realment ha estat molt important, que era la disposició addicional quarta d'aquesta llei, on se subratllava que en els territoris insulars la legislació urbanística podia establir criteris complementaris per classificar els sòls no urbanitzables i urbanitzables, tenint en compte que la delimitació del contingut del dret de la propietat de sòl es condiciona per la peculiaritat del fet insular. Afortunadament, aquesta disposició ens ha permès capgirar una mica la filosofia

que existia a la Llei del 98, que és la filosofia coneguda pels urbanistes i per la gent que es preocupa d'això, que el sòl residual és el sòl urbanitzable, és a dir, tot el sòl que no és urbà i no està protegit és urbanitzable. Nosaltres hem pogut, aprofitant aquesta disposició, utilitzar l'antic i crec que profitós per a la nostra comunitat autònoma, que el sòl residual és el sòl rústic comú, amb la qual cosa eliminam o posam al servei d'una política de contenció, d'una política de major sostenibilitat els instruments que ens proporciona la Llei del sòl.

Ja entrant una mica en la filosofia d'aquells aspectes que regula la llei, jo si em permeten faré una visió una mica superficial del tema i després el Sr. Cabellos que és, no diré el redactor, però sí qui ha dut a terme tots els treballs de coordinació, de recollir suggeriments, de tractar amb els tècnics, és a la seva disposició per a qualsevol pregunta de detall sobre el procés d'elaboració, insistesc, sempre amb el benentès que no estam davant un projecte de llei.

Començarem per definir els grans trets, si els sembla, els canvis que la llei suposa, per no fer una exposició detallada de les qüestions que la llei contempla.

Novetats principals. En el tema de classificació del sòl, a sòl urbà es crea una distinció que a mi em sembla important, perquè ens dona un instrument més eficaç d'intervenció en aquest sòl; en comptes de fer del sòl urbà una única qualificació, una taca que té el mateix tractament, encara que la seva qualificació sigui per consolidació o per serveis, es qualifica el sòl urbà en dues categories: el sòl urbà consolidat, que és el sòl urbà que ve reconegut per les seves característiques urbanes, definibles, tangibles i visibles a simple vista; i el sòl urbà no consolidat, que tindrà un tractament diferenciat, és a dir, el seu desenvolupament estarà sotmès, en principi, a un règim de cessions i a un règim de desenvolupament a través d'unitats d'actuació. Això representa una novetat que estableix una escala intermèdia entre el que és el sòl urbanitzable i el sòl urbà.

Quant a sòl urbanitzable, aquí sí que veim una vertadera adaptació a les característiques i a la realitat turística de les nostres illes. S'introdueixen una flexibilització a les categories de sòl urbanitzable, en relació amb la introducció, per exemple, dels estàndards del Pla d'ordenació de l'oferta turística, especialment a les zones turístiques, naturalment; una diferenciació quant a densitats de zones turístiques a zones no turístiques; una flexibilització quant a equipaments, la qual cosa no vol dir disminució de l'obligació de cessió d'equipaments per part de les zones turístiques, però sí la possibilitat que aquests equipaments estiguin si més no temporalment i en règim de concessió, adaptats a unes característiques de zona turística. M'explic: si estam amb un sòl urbanitzable de caràcter turístic, que té unes obligacions de cessió, per exemple referides a equipaments escolars, i la realitat no requereix aquells equipaments escolars, és possible estudiar la dedicació d'aquests terrenys, amb caràcter concessional, no construint edificacions consolidades, els terrenys continuaran sent de titularitat pública, però sí per dedicació a altres tipus d'equipaments més d'acord amb allò que la realitat turística exigeix, per posar un exemple.

Una altra novetat en relació amb els sostres. Els sostres de població prevists per a cadascuna de les categories de sòl no són uniformes i no es refereixen només a sostres residencials, introduïm aquí un element que vol integrar la ciutat, els espais urbans, introduint elements relatius al sostre que recullin els propis de dedicacions comercials, oficines, etc., reservant només un percentatge de sostre poblacional al fet residencial. M'estic intentant referir només a les novetats que la llei, que el projecte o l'avantprojecte de llei preveu o preveurà.

Un altre element de flexibilització i d'adaptació, per tant, a la nostra realitat: la flexibilització de densitats entre nuclis turístics i nuclis residencials, es fa quatre nivells distints en funció de les característiques dels nuclis i de les característiques quant a nuclis tradicionals, població, dedicació turística, etc.

Hem dit sòl urbà, sòl urbanitzable, quant a sòl rústic poques coses a dir, es consagra el principi de la parcel·la mínima per davall de la qual no pot existir cap tipus d'edificació de les dues quarterades, les parcel·lacions dins sòl rústic resulten prohibides, les contràries, naturalment, als instruments d'ordenació del territori, i es confia fonamentalment la regulació de la matèria de sòl rústic als instruments d'ordenació territorial i als plans territorials.

Passam ara al segon gran capítol: el tema de planejament. En qüestió de planejament diria que una de les novetats que criden l'atenció és l'eliminació de la figura de les normes subsidiàries, en principi, tots els municipis hauran de tenir, com a instrument d'ordenació el pla general. I aquí és on se subratlla de manera molt específica la vocació i la descentralització, la vocació municipalista, la descentralització cap als municipis, que és la intenció del Govern de reflectir a la llei. En principi, la nostra proposta, la proposta que es treballa en aquests moments, contempla que siguin els mateixos municipis que aprovin les pròpies modificacions dels plans generals, especialment, bé, les modificacions que no alterin estructuralment els plans, les alineacions, els canvis d'usos, alteracions no substancials, l'aprovació dels plans parcials, els plans especials d'ordenació, els estudis de detall i els catàlegs de béns protegits, amb la simple intervenció del consell insular respectiu a través d'un informe preceptiu previ.

Per tant, ja veim que es descarrega molta de la feina que fins ara venien fent les comissions insulars d'urbanisme o que fins a l'entrada en vigor de la llei vendran fent les comissions insulars d'urbanisme amb la responsabilitat municipal. I els consells insulars tendran, per tant, la competència d'aprovació dels plans, per suposat de tots els plans de caràcter supramunicipal i els plans generals i les seves revisions quan signifiquin alteracions estructurals en el territori contemplat.

Continuam destacant les novetats, naturalment això vol dir que les altres qüestions, més o menys, continuen dins la línia de la legislació actual. Quant a les cessions i patrimoni públic de sòl, no hi ha modificacions substancials, atès que, a més, aquesta és una mesura que ve determinada o ve limitada, si més no, per la legislació estatal, les cessions s'assenyalen al màxim permès per la llei estatal, al 10%, no és possible establir cessions de caràcter superior, però, en qualsevol cas hem de

considerar que, atès que parlem de cessions netes, no de cessions brutes amb participació, per tant, de l'autoritat urbanística per gaudir d'aquest aprofitament mitjà, això significa una millora en relació amb la situació anterior i que ens ha semblat acceptable ateses les circumstàncies.

La idea, la voluntat, el desig i la plasmació que al final trobarem i que supòs que serà objecte de discussió social i parlamentària és articular els mecanismes que garanteixin que aquest aprofitament mitjà del 10% serveixi especialment per la seva funció, i de manera molt especial, per a la promoció d'habitatges de protecció oficial, entesa en un sentit ampli, d'habitatges amb qualsevol tipus de protecció, sigui estatal, autonòmica, limitació de preus, etc.

Entrant ja dins la part més tècnica, els sistemes d'execució, és allà on hi ha la novetat possiblement més destacada, més esperada, és allò que s'ha vengut anomenant la figura de l'agent urbanístic. El tractament que se li dona és un tractament equilibrat, prudent, suau, no és una figura que irromp de manera violenta en l'actual estructura de relacions, els sistemes d'execució es divideixen en dos grans grups: els sistemes privats i els sistemes públics; els privats es basen lògicament en el tradicional sistema de compensació, es manté el mecanisme que, una vegada assumit el 60% de la propietat d'un sector, es pugui, per tant, començar la seva urbanització. El que passa és que s'introdueixen elements de dinamització i elements per impedir les retencions especulatives de sòl, què vol dir això? Vol dir que s'estableixen una sèrie de límits temporals, un any a partir de l'aprovació del pla o un any a partir que si el pla té programació temporal, assenyali el moment en què s'ha de posar en marxa determinat sector urbanitzable, si no s'ha produït per un sistema privat de compensació, es dona una segona oportunitat baixant al 50% el límit de la propietat, s'ofereixen tres mesos addicionals i, a partir d'aquí ja entra en vigor l'agent urbanístic, l'agent que qualsevol particular pot instar l'administració perquè es posin en marxa els sistemes de concurs, en primer lloc un sistema mixt, el sistema de concurs, que pot ser adjudicat al que ha tengut la iniciativa o no, però, en qualsevol cas, si el que no tengués la iniciativa fos el beneficiat del concurs, naturalment es veuria obligat a compensar les despeses que qui l'ha tenguda; i a continuació ja passam als mecanismes públics de promoció de sòl. Els mecanismes són els tradicionals també, de cooperació i expropiació, i s'introdueix la novetat que també es poden fer mitjançant l'encàrrec a un agent privat, a través de concurs.

Es crea una figura, crec que és necessari crear-la, està a la totalitat de lleis de les altres comunitats autònomes que ja han desenvolupat la seva Llei del sòl, la figura del tribunal d'expropiació. El tribunal d'expropiació, necessari per instrumentar els mecanismes de promoció de sòl a través de l'expropiació, actualment, naturalment la comunitat autònoma no té un tribunal d'expropiació, hi ha el tribunal d'expropiació estatal, en mans del Ministeri d'Hisenda, però hem entès o entenem que a través d'aquesta llei s'ha de crear un tribunal d'expropiació, amb àmbit estrictament urbanístic, però necessari per posar en marxa els mecanismes de promoció de sòl per aquest sistema.

Aquests són, a grans trets, els aspectes més nous que treballam quant a l'aspecte dels sistemes d'execució.

Tanquen la llei les qüestions relacionades amb disciplina urbanística on les principals novetats són que ajuntaments i consells insulars comparteixen per igual les competències en matèria de disciplina, ja no es tracta, per tant, que els consells actuïn només subsidiàriament i quan l'ajuntament no ha actuat, sinó que els consells tendran, en principi, la mateixa capacitat; s'obre la porta a la possibilitat de consorcis per a la disciplina urbanística; i s'agiliten els sistemes de llicència, especialment pel que fa a les obres menors, que en principi la idea és que l'obra menor, simplement es materialitzi a través d'una comunicació a l'ajuntament, queden pendent de resoldre les qüestions de les taxes fiscals, algunes qüestions de detall, no tots els capítols, per suposat, estan tancats, no tots els capítols estan resolts, encara hem de tenir l'opinió dels ajuntaments, dels consells i d'altres agents i, per suposat, la dels distints grups polítics i del debat social per tancar alguns dels capítols per poder oferir ja el projecte.

Jo crec que amb aquest repàs que ha estat necessàriament ràpid i em tem que necessàriament avorrit, perquè tractam d'una matèria una mica àrida, ja hem assenyalat allò que són les principals novetats. I ara, esper que fruit de les seves preguntes, puguem aclarir, incidir en aquells aspectes que els semblin més oportuns.

Moltes gràcies, Sra. Presidenta.

LA SRA. PRESIDENTA:

Moltes gràcies, Sr. Conseller. Procedeix ara la suspensió de la sessió per un temps màxim de 45 minuts per poder preparar les observacions o les preguntes que considerin oportunes. Jo demanaria als portaveus si volen una suspensió o si podem continuar.

Podem continuar? Així s'interpreta per part d'aquesta presidència.

Per tant, per part del Grup Parlamentari Popular intervé el Sr. Llamas. Té vostè la paraula.

EL SR. LLAMAS I MÁRQUEZ:

Gracias, Sra. Presidenta. En primer lugar, agradecer la presencia del Sr. Conseller y las explicaciones dadas con respecto al borrador, que así lo consideramos nosotros también, es decir, un primer borrador pero que consideramos que, efectivamente ya está en Internet desde el mes de agosto, ya está en la calle, ya se comenta, con lo cual nos parece que ya era hora también de dar ciertas explicaciones, aunque sea en un primer paso, desde el punto de vista político, no tanto a un nivel estrictamente técnico, o no entrar mucho en lo que es el detalle, pero sí recuperar las primeras generalidades de lo que consideramos que es la Ley del suelo, de lo que debe ser. Y a nosotros también nos gustaría que se supiera cuál es nuestro concepto de lo que debe ser la Ley del suelo de las Islas Baleares.

Me permitirá que de alguna manera siga un poco el mismo guión que ha trazado usted, con lo cual mis apuntes quedarán un poco inconexos o quedará alguna parte perdida, pero de alguna manera seremos un poco homogéneos en la contestación de la exposición que ha hecho usted.

Consideramos que es un texto, en principio, los principios básicos de trabajo que ha comentado, los principios más globales que puedan ser de adaptación a la realidad balear y principios descentralizados de los consells y de los ayuntamientos. Lo ha dado a conocer como los dos grandes principios de esta nueva ley. De esta primera lectura que hemos hecho, que también es una primera lectura, es decir, nuestro pensamiento en este momento también es un pensamiento muy inicial, pero ya hemos encontrado algunas carencias substanciales, por lo menos unos puntos de vista bastante diferentes que sí que nos gustaría, de alguna manera, poder llegar a un punto de contacto por la importancia que tiene esta ley para el territorio.

En cuanto al tema de la adaptación a la realidad balear, claro, no acabamos de encontrar o por lo menos yo encuentro unas ciertas deficiencias a nivel muy global, como he dicho antes, unas ciertas deficiencias en que esta ley no parece muy adecuada para esta comunidad. ¿En qué sentido? Bueno, podemos encontrar uno, una ley de una complejidad urbanística tremenda, es una ley donde se introducen conceptos de la Ley del 92, son todos estos conceptos matemático-urbanístico-mecánicos en los cuales, a base de fórmulas matemáticas, se introducen conceptos de áreas de reparto, transferencias de aprovechamientos, está clarísimo que no son para los municipios que hay en las Islas Baleares, es decir esto está, y ya fue un gran fracaso en la Ley del 92, bueno, gran fracaso en su aplicación, por lo menos en Mallorca o en Baleares, su aplicación fue un gran fracaso, igual que en el resto de la Península, independientemente de la sentencia del tribunal. Estos mecanismos funcionan, pero funcionan para poblaciones del tipo de San Sebastián, Bilbao, Madrid, Barcelona, son mecanismos tremendamente complejos para la capacidad de gestión de nuestros ayuntamientos. El único plan que en su día se adaptó a este mecanismo de delimitación de áreas de reparto y transferencia de aprovechamiento, fue el plan de Palma en su revisión, en la aprobación inicial, y hubo incluso que adoptar decretos para poder llegar a determinadas conclusiones, es decir este mecanismo, esta filosofía de áreas de reparto y aprovechamiento, que se discutía ya en su día que era un tema fiscal aplicado, es decir, era una especie de tasa o de impuesto aplicado al urbanismo, no creo que sea apto para la mentalidad nuestra. Y es muy preocupante para el desarrollo de determinados municipios, con lo cual no creo que este mecanismo, ya digo, y así lo justifico, sepa adaptarse a la realidad balear.

Hay otro tema, para entrar en temas globales, y ya digo, voy pegando saltos, en cuanto al tema de la adaptación a la realidad balear, que es el tema del agente urbanizador. El tema del agente urbanizador, copiado, bueno copiado, que ya está incluido en otras leyes como pueda ser la valenciana, pues está bien para lo que fue en su día la ley valenciana y para el tipo de desarrollo o para el tipo de modelo territorial de Valencia, un

tipo de modelo territorial, en su día, igual que cuando se desarrollaba, muy desarrollista, valga la redundancia. Uno no acaba de entender que en Baleares, en este momento, cuando estamos en un pleno proceso de desbalearización, cuando el suelo urbanizable se cuenta con cuentagotas, tengamos que adaptar figuras que son absolutamente medidas de fomento de la urbanización. Acaban quedando conceptos por ahí, deslabazados, que no se acaban de entender con la filosofía que en este momento está imperando, por decirlo de alguna manera. Eso en cuanto, digamos, a la adaptación a la realidad balear.

Es preocupante también, en cuanto a este tema de la adaptación a la realidad balear, un -entiendo- incumplimiento por su parte de la idea de lo que tendría que ser esta nueva ley del suelo. Estamos, y ya he dicho antes también que se trata de una ley de una gran complejidad que sigue añadiendo más complejidad a la ordenación urbanística que hay ahora, si ya estamos en un estado de inseguridad jurídica tremendo, de normativas, de moratorias, solapadas unas encima de las otras, una moratoria que incumple temas del Govern, el Govern incumple del consell, se invaden competencias, nadie sabe cómo se tiene que tramitar, total que en un momento determinado resulta que esta nueva ley del suelo, que se supone que iba a ser la gran enciclopedia del suelo de las Islas Baleares, nos encontramos que es una normativa añadida a las que ya hay. Para poner un ejemplo, la Ley del suelo rústico regula directamente, la ley del suelo que tenemos encima de la mesa, este borrador, regula ciertos aspectos de la ley del suelo rústico, pero hay otros ciertos aspectos que quedarán vigentes en la ley del suelo rústico balear, y ciertos aspectos que quedarán vigentes en la Ley de espacios naturales, con lo cual a la hora de saber exactamente en qué estado nos encontramos, habrá que consultar tres textos. Entiendo que esto es terriblemente complejo.

Y aquí tengo, bueno, separé un poco, dentro de los presupuestos, digamos, lo que era el programa para justificar un poco esta necesidad de que se refunda la normativa actualmente vigente, esta necesidad, incluso su propio compromiso de que esto se iba a hacer así; y en los mismos presupuestos, como dentro de su programa, decía "relación de normativa, la inexistencia (...) urbanística balear supone que los agentes jurídicos hayan de adaptar una normativa dispersa, no adaptada a la realidad de las islas y que en muchos casos se ha quedado desfasada; por esta razón, mediante la colaboración de la Universidad Carlos III, se ha iniciado la redacción del anteproyecto de la Ley del suelo de las Islas Baleares que integrará, en un solo texto, toda la normativa urbanística vigente en las islas". Esto está dentro de sus presupuestos y está como finalidad suya a la hora de la redacción de la Ley del suelo. Esto se incumple al cien por cien.

No me preocupa tanto el incumplimiento, porque al fin y al cabo a incumplimientos estamos más que acostumbrados, me preocupan más los resultados de toda la legislación dispersa que hay en este momento, porque esto consideramos que efectivamente habría de ser así, entre otras cosas para que no haya contradicciones, porque, ya digo, con la cantidad de legislación dispersa que hay, es muy fácil entrar en conceptos

jurídicos indeterminados, en inseguridad jurídica y, al final, todo esto es perjudicial, tanto para las instituciones, digamos ayuntamientos, consells, Govern, y sobre todo para los ciudadanos que cada día están más perdidos con estos temas urbanísticos.

En cuanto al segundo principio, de los dos grandes principios que aducía, en cuanto al segundo principio, que es el principio descentralizador de los consells y de los ayuntamientos, pues también, de la lectura que se ha hecho, tampoco no lo acabamos de encontrar como un gran principio, más bien al contrario. Incluso cuando explicaba, en el tema de la disciplina, que consells y ayuntamientos comparten competencias, pues de alguna manera se están quitando competencias a los ayuntamientos, que las tenían ellos, no se acaba de entender muy bien si realmente los ayuntamientos son los que tienen las competencias sobre disciplina urbanística, de repente una ley del suelo haga que el consell comparta esas competencias con los ayuntamientos, pocas competencias les quedan a los ayuntamientos con esta ley, de la lectura que hemos hecho. Insisto en que es una primera lectura y que, bueno, todo es rectificable y estamos en el estado en el que estamos, todo esto es a positivo para mejorar, nos gustaría mejorar. Yo tengo un especial interés en esto, desde luego.

Pero bueno, ya digo, en cuanto a los ayuntamientos, es un problema que efectivamente he ido a buscarlo y nos encontramos, pues bueno, además de este tema de disciplina en que se comparten competencias, en materia de disciplina, independientemente -y ya hablaremos después del tema del *síndic* o del gestor de suelo rústico, o como le quieran llamar- en cuanto a que últimamente en prensa también están apareciendo determinados elementos que no tienen nada que ver y que se siguen añadiendo a la legislación urbanística que tenemos; por si fuera poco, últimamente nos aparecen, pues como los tres reyes magos de Oriente, el gestor de suelo para hacer viviendas de protección oficial, el agente urbanizador en este caso, y el *síndic* o el hombre bueno que gestione los expedientes de disciplina urbanística. Esto *a més a més*. En fin, no sé dónde llegaremos con todo esto.

Pero bueno, volviendo a este principio descentralizador que usted comentaba, encuentro que los ayuntamientos pierden, con esta ley. Pierden competencias; pierden competencias en materia de disciplina e incluso pierden competencias en algún tema que está extrañamente redactado en cuanto a la aprobación de algunos determinados planes especiales de ordenación, que si alguien considera que tienen algún aspecto supramunicipal, pues podrían ser aprobados por el consell insular, cuando en realidad al día de hoy está muy claro lo que es competencia de un ayuntamiento en la aprobación de sus planes y lo que no es competencia.

Extraña también que, dentro de esta supuesta mayoría de edad que quieren dar a los ayuntamientos como un gran favor que se les concede, pues los ayuntamientos no puedan aprobar su propia normativa, aquellos ayuntamientos que ustedes consideren que son mayores de edad, o los de más de 50.000 habitantes, o los de más de 25.000 habitantes, los que sean, pero que sean capaces y como un método de agilización de esa

gestión urbanística que tanto nos cuesta y que es el gran problema de todas las leyes del suelo, que los ayuntamientos no sean capaces de poder aprobar su propio plan general, ya que desaparecen las normas subsidiarias, capaces de poder aprobar su propio plan general. En el caso de Mallorca, o en el caso de las Baleares, pues hablamos de Ibiza, de Mahón, Ciudadela, Palma o Calvià y Manacor, además de esto, poco les queda a los ayuntamientos. Entre planes territoriales insulares, directrices de ordenación del territorio, más las otras 25 figuras urbanísticas que tendrán que aplicar a su planeamiento, poco les va a quedar para moverse.

Parte de esta ley incluye además determinados estándares aplicados a suelo urbano, en cuanto a temas de densidades y demás, de aplicación directa, si mal no lo he leído, porque también considero que la lectura ha sido un poco rápida, lo que implica todavía una estrecha faja para que los municipios puedan desarrollar su propio modelo territorial. Van a estar tan limitados que difícilmente van a poder tomar muchas decisiones. Se hecha de menos aquí, en esa libertad que se les quiere dar a los ayuntamientos, que no sean capaces los propios ayuntamientos de aprobar su propio planeamiento. Es algo que, en fin, recuerdo que alguna vez se dijo, y no tengo en este momento datos para poder probar que alguna vez se prometió.

Bueno, siguiendo con el mismo guión, efectivamente, este tipo de legislación nace del fracaso de la ley del 92, del fracaso..., pero bueno, en cuanto a lo que fue modelo en tema de competencias, ¿no?, en tema de competencias. Efectivamente, la ley del 92 fue un gran fracaso, fue un gran fracaso... ¿Perdón? Fue un gran fracaso porque introdujo temas excesivamente novedosos para una ley que desde el año 56 fue una ley prototipo a nivel mundial, o sea, fue una ley copiada por prácticamente..., por muchos países. Es decir, fue una ley muy bien hecha, la ley del 56, que poco a poco ha ido aumentando.

En cuanto a los cambios en la ley, pues ¿qué quiere que le diga? Pocos. En cuanto al suelo urbano y urbanizable, pues bueno, encontramos esta -digamos- esta filosofía que tan perseguida fue de que el suelo que no era urbano y rústico fuera todo suelo urbanizable, que en la práctica diaria de cualquier ayuntamiento que revisaba un plan pues nunca se produjo así; digamos que estaba dentro de la más... Sí, es así, es cierto, es decir, el municipio clasifica su suelo y clasifica suelo urbano, suelo rústico y su desarrollo, pero vamos, nunca se ha llegado a aplicar, o por lo menos desde mi punto de vista nunca se ha llegado a aplicar como una práctica aplicable. Efectivamente estaba dentro de la filosofía, que nos parece muy bien que esa filosofía cambie y que efectivamente el orden sea el suelo urbano, porque es un acto reglado, el suelo rústico porque se tiene que proteger, y el suelo urbanizable; en este caso ya solamente queda una sola figura de suelo urbanizable, no queda (...) programado, pero bueno, ustedes lo categorizan en dos -más urbanizado, menos urbanizado- con lo cual nos quedamos un poco igual también, no queda muy..., no sé cómo le llaman, con un grado de urbanización... No, el urbano está en consolidado y no consolidado.

Bueno, esto son temas también que preocupan, es decir, dentro de este mismo problema hay un par de temas que sí que me preocupan: uno es la adaptación a la ley del 88 en cuanto a los derechos y deberes de los ciudadanos, y otro es que dentro de las mismas moratorias se están definiendo conceptos como suelo consolidado y no consolidado que aquí no se mantienen. Son conceptos sensiblemente diferentes. Tenemos definiciones iguales o definiciones diferentes para conceptos iguales, con lo cual eso también produce..., es decir, en la moratoria del 2000 se hace una descripción de lo que es el suelo consolidado y lo que es el suelo no consolidado, que es sensiblemente diferente de la que sale aquí. Entonces estos términos conviene homogeneizarlos; de acuerdo en que ello pueda ser una normativa transitoria, pero acabará siendo una normativa de carácter aplicable, de carácter general. El hecho es que en la moratoria del año pasado, que solamente se produce en zona POOT, efectivamente este tipo de suelo está regulado igual que (...) está regulado en zona POOT con una definición y en el resto con otra definición. Entonces, cada vez esto se complica cada vez más. Que no tengamos tres definiciones diferentes de lo que es suelo consolidado y suelo no consolidado.

LA SRA. PRESIDENTA:

Ha d'anar acabant, Sr. Llamas.

EL SR. LLAMAS I MÁRQUEZ:

Sí, sí, repasar en un momento, porque prácticamente... Hemos comentado, en cuanto al tema..., prácticamente ya hemos pegado un repaso a todo lo que es. Para hacer un breve resumen, ya digo, creo que esta no es una ley para esta comunidad, creemos que es una ley excesivamente compleja para esta comunidad.

Hay otro gran problema: que no solamente no se ocupa de todo el suelo, porque esta ley solamente se aplica a la ordenación urbanística y no a la ordenación del territorio; la ordenación de territorio sigue quedando fuera, es decir, no entran aquí los planes, las directrices, planes sectoriales y demás, sino la ley del suelo estatal, la que estamos acostumbrados a aplicar; efectivamente, la Ley del suelo, de todo el suelo, no de parte del suelo. Entonces una sola normativa es lo que pedimos, y lo pedimos pues tanto para ayuntamientos como para los ciudadanos que la tendrán que sufrir, desgraciadamente.

Y bueno, lo que hemos dicho anteriormente: no es una ley para esta comunidad, consideramos que no es una ley para esta comunidad. Estos temas del agente urbanizador creo que van más en una medida de fomento a la urbanización con lo cual van en contra de las directrices actuales que se están llevando, es una ley de gran complejidad, difícilmente aplicable a los municipios de Mallorca y, en fin, deseáramos que al menos se sintetizara todo esto en un solo texto y claro, porque incluso la redacción es bastante compleja. Creo, por noticias que tengo, que incluso la traducción al catalán es prácticamente imposible.

Muchísimas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA:

Gràcies, Sr. Llamas. Per contestar té la paraula el conseller Sr. Quetglas.

EL SR. CONSELLER D'OBRES PÚBLIQUES, HABITATGE I TRANSPORTS (Francesc Quetglas i Rosanes):

Moltes gràcies, Sra. Presidenta. Jo no m'ofereix, per cortesia parlamentària, a respondre a cada un dels diputats i dels portaveus, però si la presidència vol un altre sistema...

Bé, passarem un poc a, més que contestar, jo diria a comentar les observacions del Sr. Llamas. Perdonin que la meua intervenció ser per ventura una mica també inconnexa, però respondré als punts segons he pres nota. Ell ens parla del fracàs de les àrees de repartiment i aprofitament i jo, simplement a efectes de comentari, a l'avantprojecte, a l'esborrany que estam treballant, aquesta és una figura que es preveu amb caràcter voluntari per als plans generals. Els plans generals que vulguin introduir aquesta figura, la podran introduir; no és ni de cap manera obligatòria, i a més amb una diferència en relació a la llei del 92, i és que està contemplada la seva possibilitat per sectors, no amb caràcter general.

La crítica al fet que l'agent urbanitzador és un instrument al servei del desenvolupisme urbanístic, bé, jo crec que aquí hem de tenir en compte diversos factors. En primer lloc que, efectivament, davant d'una constricció seriosa i real del sòl urbanitzable a les nostres illes es produeix un fenomen que és el de la retenció especulativa del sòl a disposició, i aleshores hem de crear un mecanisme que eviti aquesta restricció especulativa, i aquest és el sentit de l'agent urbanitzador, no és un agent que pugui promoure urbanitzables més enllà dels límits que l'ordenació territorial i urbanística li assenyalen. El sòl urbanitzable és el que és; el que volem és que el sòl que es dictamina com a urbanitzable sigui posat en el mercat tal com assenyalen els plans i en el seu moment, i per tant hem de crear mecanismes àgils que impedeixin la retenció especulativa.

I després, un altre segon front que jo crec que no s'hauria d'oblidar -jo comprenc que dins aquesta allau de dades i d'informacions noves no s'assimilen completament- i és el fet que ens trobam davant una nova categoria de sòl urbà, que és el sòl urbà no consolidat, que té un tractament de gestió urbanística, és a dir, és un sòl que s'ha de gestionar a través d'unitats d'actuació i mitjançant cessions. Per tant fa falta una figura de promoció d'aquest sòl. Per tant, aquestes són les dues raons que aconsellen la implementació d'aquesta figura que, en qualsevol cas, no desenvoluparà el sòl més enllà del que els instruments d'ordenació territorial i urbanística li permeten, però evitarà les retencions especulatives, en la majoria dels casos només amb la seva existència legal, perquè això agilitarà, evidentment, suposarà un cert element de dinamització perquè els privats propietaris de sòl que pugui ser posat en el mercat accelerin la seva posada en funció de la programació del pla per evitar la intervenció de l'agent urbanitzador.

Jo diria que la Llei del sòl no té res a veure amb les moratòries. És un altre instrument i és una altra cosa, és a dir, estam davant una figura que no té res a veure amb la conjuntura, estam davant una figura que és una mica la constitució dels elements que determinen la gestió del sòl i de la relació amb el sòl en el seu procés d'urbanització cap a l'edificació i cap a l'ús públic del sòl. Per tant, jo crec que qualsevol element de comparació es perd perquè les moratòries, per definició, tenen un abast temporal limitat, tenen una projecció i una vocació conjuntural, i això, un projecte de llei del sòl, té un abast i una vocació estable, té un abast i una vocació de romandre en el temps marcant la manera d'actuar dels agents que operen en el territori.

I en aquest sentit jo crec que hem de distingir molt clarament el que és la Llei del sòl com una llei instrumental d'allò que són les figures d'ordenació del territori. Jo crec que és una distinció que tots tenim molt clara, no té res a veure..., o té a veure, evidentment, hi ha una gradació jeràrquica, però són sistemes normatius distints: una cosa són els plans i els instruments d'ordenació del territori, i una altra cosa és posar en marxa els mecanismes jurídics, els mecanismes legals a través dels quals el procés d'urbanització es produeix. Per tant, jo crec que són dues ordres normatives separades.

Es diu que el fet d'atorgar competències en matèria de disciplina als consells, competències plenes, no subsidiàries, no actuar només subsidiàriament quan els ajuntaments no actuen, es restar competències als ajuntaments. Jo no estic d'acord en aquesta apreciació, i li ho dic amb tota cordialitat; si els ajuntaments actuen, si els ajuntaments exerceixen la seva disciplina urbanística, cap consell els llevarà les seves competències, cap ni un. El que passa és que això -vostè ho sap, perquè vostè ha treballat professionalment en matèria urbanística molt d'anys, i jo també ho sé perquè jo he estat a una conselleria d'urbanisme del Consell Insular de Mallorca-, què passa?, que si només actuen els consells de manera subsidiària quan els ajuntaments no actuen es pot produir, i moltes vegades es produeix, una actuació senzillament dilatòria de l'ajuntament, senzillament dilatòria, actuacions encaminades a demostrar al consell que estan fent alguna cosa: que han enviat un inspector, que li han enviat un paper..., i si en tres mesos no ha paralitzar l'expedient, el consell queda creuat de braços esperant que es produeixi el buit d'actuació de l'ajuntament per poder actuar subsidiàriament, i això és un mecanisme que jo estic segur que vostè comparteix que s'ha de rompre perquè és un mecanisme pervers, i per tant aquells ajuntaments que mostren -i ho diré clarament- una hostilitat cap a l'aplicació de la disciplina urbanística, idè han de tenir un mecanisme d'intervenció de l'autoritat urbanística que són els consells insulars, i aquesta és la raó per la qual s'estableix una igualtat competencial dels consells en matèria de disciplina, però si els ajuntaments actuen, els consells no tenen per què actuar.

Vostè diu que no reconeixem la majoria d'edat de determinats ajuntaments, i jo crec que se li escapa, i em pareix molt bé i fins i tot molt noble, li ho dic sincerament, Sr. Llamas, la seva vocació, la seva procedència i la seva vinculació anterior amb els temes relacionats amb l'Ajuntament de Palma,

que voldria veure l'ajuntament dotat de majors capacitats normatives, atès que té una estructura i una capacitat per gestionar el tema. Bé, és un suggeriment que recollim i que crec que es pot posar a unes mesures que primin aquells ajuntaments que tenen una major capacitat d'intervenir en el desenvolupament de la seva pròpia normativa; no sé si jo estaria tan d'acord en el tema de l'aprovació pura i simple dels seus propis instruments de planejament amb caràcter general, perquè això desvincularia el planejament general urbanístic d'una ciutat tan important com Palma de la projecció territorial que té sobre la resta de les illes, i això sí que és competència de l'autoritat territorial, que en aquest cas són els consells, vigilar i garantir aquesta fusió entre el planejament urbanístic de la capital i el seu efecte sobre una illa que està funcionant cada vegada més de manera interrelacionada, no estic molt segur que això fos convenient, però altre tipus de mesures en relació al desenvolupament que primin la capacitat dels ajuntaments que la tenen per establir determinats instruments, aprovació de determinats instruments, establiment de determinada normativa, francament estam oberts als seus suggeriments i als suggeriments que ens arribin en aquest sentit.

Jo crec que hi ha una cosa que per ventura és una afirmació producte de la seva lectura tal vegada apressada, i jo ho comprenc, no és una crítica, però els estàndards a sòl urbà només s'estableixen pel sistema de parcs, a la resta no hi ha estàndards. És simplement una precisió.

I una altra. sòl urbanitzable és categoria única. El que separam és sòl urbà entre consolidat i no consolidat, però sòl urbanitzable és una categoria única, no hi ha dues categories de sòl urbanitzable. És una precisió.

I bé, vostè es queixa del fet que en aquests moments amb les moratòries i aquest avantprojecte o aquest esborrany ens trobam amb una multiplicitat de conceptes de consolidació. Realment és cert, li don la raó, el que passa és que els instruments de moratòria són uns instruments temporals que defineixen una situació per anar a un determinat moment concret, i això estableix uns criteris amb caràcter molt més permanent.

L'únic que li he de dir, i li ho dic un poc amb to jocós, que jo no sent cap nostàlgia per les lleis franquistes, li ho dic sincerament, Sr. Llamas. Jo per la llei del 56 no sent cap nostàlgia. En canvi jo crec que sí, que hi ha elements de la llei del 92 que són francament salvables i recuperables, encara que hagin rebut una sanció constitucional en relació a les competències. Per tant, en aquest sentit discrepam i discrepam cordialment. Vostè enyora la llei del 56 i jo no l'enyora, enyor aspectes de la llei del 92. Li ho dic amb tota cordialitat.

I finalment, per acabar, una reflexió. Vostè es queixa de la complexitat. Sí, és cert, però miri, jo som incapaç de trobar solucions simples per a problemes complexos, i crec que ningú no és capaç de trobar solucions simples per a problemes complexos. Aquesta llei és una llei necessàriament complexa, necessàriament complicada, necessàriament de difícil lectura; és a dir, és que és així, i totes les lleis del sòl són així, jo no he llegit una llei del sòl, de totes les que hi ha hagut vigents en

aquest estat, de lectura fàcil, cap ni una, totes són extraordinàriament complicades perquè el tema és extraordinàriament complex, com complex és intentar explicar-la, i avorrida probablement resulta la seva explicació.

Moltes gràcies, Sra. Presidenta.

LA SRA. PRESIDENTA:

Gràcies, Sr. Conseller. En torn de rèplica té la paraula el portaveu...

EL SR. LLAMAS I MÁRQUEZ:

Sra. Presidenta. Preferiría tener el turno de réplica cuando los demás diputados también hayan tenido su oportunidad.

LA SRA. PRESIDENTA:

Bé, idò continuarem, així. En torn d'observacions, té la paraula, per part del Grup Parlamentari PSM-Entesa Nacionalista, el Sr. Alorda.

EL SR. ALORDA I VILARRUBIAS:

Gràcies, Sra. Presidenta. Sí, també nosaltres ho preferim així, crec que serà important per poder tenir més bé un diàleg.

Bé, en primer lloc, agrair la compareixença i, evidentment, felicitar el nou conseller en aquesta primera compareixença a la comissió, o no. En tot cas..., i també jo crec que el to amb el qual s'està produint aquesta reflexió sobre aquest esborrany, des d'un punt de vista que veim que els distints grups valoram positivament que una de les tasques que teníem pendents, no ja del 83, si pensam que tenim competències exclusives en matèria urbanística des de la preautonomia, per tant deu ser des del..., pràcticament des del principi, des del 78, quan es varen crear els òrgans preautonòmics i, per tant, de llavors ençà tenim una tasca pendent, que és aquesta redacció d'una llei del sòl balear, d'una llei de l'ordenació urbanística que, certament, per la importància política que té dins l'estructura econòmica del país l'urbanisme, ha tardat molt a introduir-se el debat. Afortunadament ara el tenim i és bo, seria important, encertar.

Com s'ha apuntat també molt positivament podem fugir del marc que s'ha marcat dins l'Estat espanyol amb la normativa bàsica gràcies a aquesta disposició addicional quarta, i celebrem que el PP balear també hagi admès que realment les tesis de n'Aznar aplicades a les Illes Balears eren (...) nefastes. Vull fer un matís, i és que sí que s'està aplicant la llei del 98, sí que s'estan aplicant urbanitzacions d'iniciativa privada que des de la premissa que són urbanitzables s'estan intentant executar o s'estan intentant dur a terme, afortunadament no aquí, en el qual jo crec que es va tallar d'arrel la polèmica des del moment en què es va admetre que les directrius i que tota la normativa urbanística que en aquest moment teníem eren d'aplicació directa en base a la disposició addicional quarta. Afortunadament, doctrinalment s'ha admès aquesta tesi i de moment, com que és pacífica dins la doctrina i no es pot

qüestionar, que jo sàpiga, jurisprudencialment, doncs anam avançant.

També celebrem que tenim l'oportunitat de fer aquesta llei gràcies al fet que la llei del 92 va quedar en terra. Nosaltres tampoc no en tenim gaire nostàlgia, de la llei del 92, sobretot pel que significava d'entrar dins competències exclusives de les Illes Balears; sí d'alguns elements de socialització, de reflexió que va tenir aprofundint en els mecanismes sobretot del 76, i més enllà de quins són els instruments, certament una cosa bàsica és quin ús se'n fa, d'ells. La llei del 56 a les Illes Balears va resultar nefasta, no pels instruments que duia, probablement, sinó perquè va donar preu a tota l'actuació dels anys 60, dels anys 70, dels anys 80, els anys 80 ja amb la llei del 76 o amb el text refós del 76 amb la llei del 75, però que en qualsevol cas el puzzle de planejaments municipals, per dir planejaments a allò que es va generar després del 56 durant tota una sèrie d'anys per dir-los quelcom, realment va suposar una veritable destrossa territorial. Segurament la llei del 56 hagués permès un altre model; per tant, és important saber qui l'executa, i a nosaltres ens ha quedat, en el nostre grup, un cert recel que la ordenació territorial, que el model urbanístic, sigui la suma del puzzle inconnex de planejaments generals.

Per tant, aquí sí que hi ha d'haver un marge de maniobra per als municipis, indiscutiblement. Per ventura aquest reducte, que no ha de ser tocable per part de les altres administracions, hauria de quedar realment relacionat, s'hauria de garantir aquest mínim d'autonomia municipal, que hauria de ser generós, però de cap manera permetre que els ajuntaments siguin els que marquin el marc territorial.

Avui, això, ja ho hem establert a través de tota una sèrie de normativa. És cert que a través de les DOT, que haurien d'esdevenir un únic pla anual aprovat per llei on tota una sèrie de conceptes haurien de desaparèixer de les DOT per incorporar-se a aquesta llei del sòl balear, però també els plans territorials, que haurem de veure quin marc estableixen, certament hauran definit, hauran emmarcat quina és l'opinió municipal o l'actuació municipal, i a partir d'aquesta reflexió probablement podem donar més autonomia o més marge de gestió directa i no bifàsica als ajuntaments.

Un altre tema que no va resoldre la llei del 56, ni la del 76 amb uns reglaments també molt interessants, molt importants, com el de disciplina urbanística, com el de gestió, és el tema de la disciplina. Tècnicament estava bastant resolt, estava bastant preparat aquest tema, però no s'ha aplicat, no s'ha aplicat i poc a poc han anat tots els seus mecanismes entrant dins els actors jurídics, però certament tenim encara ara una mancança, i de tant en tant surten idees i surten panacees que, tanmateix, sense l'acord polític i sense una postura decidida d'intervenir, realment quedam sempre a mig camí, i realment el rigor de la llei s'atenua amb el seu general incompliment i en aquestes estam.

Jo crec que és importantíssim un pacte per la disciplina, els ajuntaments si la duen a terme magnífic; si s'hi veuen incapaços és imprescindible que ho facin els consells, és imprescindible que se'ls tregui la competència, no de manera voluntària sinó de manera realment decidida. Si s'ha d'establir

una altra fórmula, i coincidim en el fet que ha de ser amb un sol cos legislatiu, que es faci així, crec que hi hauria d'haver un gran acord en aquest tema i, per tant, evidentment el Partit Popular és bàsic perquè aquest acord es produeixi, però allò que sigui el resultat final d'això ha de ser que s'apliquin les lleis. No hi ha cap democràcia que es valori on es pugui bravejar amb tanta impunitat com aquests dies hem vist a Santanyí, que els ajuntaments estan per fer favors, i que es bravegi de la indisciplina i de gestió de la indisciplina que es fa. Jo crec que d'alguna manera es diu des de molts de punts, però és que concretament hi ha alguns punts per les Illes Balears que són especialment de jutjat de guàrdia, amb frases com aquella que no importa, realment no té llicència però sí que té permís, i "floritures" d'aquest tipus que jo crec que hem de desterrar definitivament del llenguatge urbanístic i del llenguatge d'aplicació democràtica a un estat de dret.

Per tant, fem aquest pacte, aclarim com el feim, si l'hem de fer a través d'aquest..., m'ha sorprès allò d'"*hombre bueno*"; jo en tot cas, *hombre bueno, feo y malo*, tot alhora; home, dona, no ens ficarem en qüestions de gènere. Establim com s'hagi de fer. És trist que en democràcia no ens fiem dels que tenen la legitimitat per elecció, però en qualsevol cas per part del nostre grup no hi haurà inconvenient a arribar a qualsevol mena d'entesa perquè ho faci l'actor que faci falta, però que ho fem.

També compartim moltes de les valoracions positives que ha apuntat el conseller respecte d'aquesta llei, de les novetats; algunes s'haurien de polir però creim que moltes vegades quan s'han fet intervencions damunt el sòl hem notat a faltar aquesta diferència entre el sòl urbà consolidat i el no consolidat, entre nuclis tradicionals i nuclis no tradicionals, perquè d'alguna manera voldríem fer coses diferents per a uns i altres i no hi havia la seva categorització. A Mallorca, concretament, justament és el cas que més conec, però hi ha hagut una perversió, des dels anys 80 com a mínim, d'abandonar, de fuga dels sòls urbanitzables per fer sòls urbans directes, per nomenament directe, per evitar pràcticament les cessions i per evitar també una política de desclassificacions que es duia a terme o de pressió per desclassificar, i s'ha fet una cosa que és perversa: declarar directament urbans tota una sèrie de territoris que, quan t'hi passeges, l'únic que veus són ametllers, ametllers i garrofers, i són urbans. Crec que hem vist això a moltíssims planejaments, i es diu urbà a una cosa que amb un sistema normal no hauria de tenir aquesta categorització.

Per tant, com a mínim, ja que tenim aquest mal fet, crec que és bo fer aquesta distinció, una distinció que ens pot permetre gestió. Jo discrep amb el Grup Popular, amb el portaveu, quan apuntava que a les Illes Balears alerta a complicar. Nosaltres, el nostre grup està en contra de la complexitat, si pot ser, tot i que un tema complex a vegades no té solucions senzilles, però si pot ser més senzill que ho sigui. Ara bé, maduresa i reflexió sobre els temes urbanístics com a les Illes Balears, n'hi ha a poques bandes com a mínim de l'Estat, i en el món jo crec que podem anar tranquil·lament a donar classes, és a dir, hi ha hagut reflexió en gran mesura i per tant cada vegada hi ha més maduresa per aplicar instruments complicats, i aquestes àrees de repartiment o d'altres fórmules ens permetrien dur

edificabilitat o dur possibilitats edificadores de sòls no consolidats a sòls consolidats que permetrien, per exemple, i se m'ocorre en aquest moment també improvisant, que determinades actuacions que sempre és difícil desclassificar, sobretot quan es tracta de sòls urbans, amb actuacions discontinües, amb fórmules imaginatives, poder intervenir per fer actuacions més racionals, més raonables, sense violentar els planejaments actuals. Per tant, jo crec que sí, que si l'arsenal d'instruments urbanístics és ampli, se'n podrà fer ús.

Compartim, en qualsevol cas, el que ha apuntat el Partit Popular, o altres reflexions, jo crec que el mateix conseller també hi podrà participar, que l'agent urbanitzador ha de fugir de la filosofia que tenia no ja la llei valenciana, la Llei del sòl del 56, la del 92, sobretot, una obsessió del 92, que era que si hi ha un sòl s'ha d'edificar, si hi ha un sòl s'ha d'urbanitzar i s'ha d'edificar, una idea força lògica des d'un punt de vista que allò que es vol fer és el que diu el pla, però que a Mallorca i Illes Balears seria molt perversa. Hem de jugar a distingir l'habitatge habitual, la necessitat -com apuntava el conseller i compartim plenament- d'evitar que s'atresori sòl, a l'altra, que és que tot el que està previst es faci; crec que no és bona una filosofia que vagi a què tot el que hi havia previst damunt el planejament, el bo seria que es fes; crec que hem de combinar aquestes dues idees. Dins aquesta llei crec que s'apunta bé i en qualsevol cas haurem de fer una reflexió al respecte.

Una reflexió que ja dic, també les lleis anteriors, la tan cantada, la del 56, però també la del 76, duïen instruments d'una certa força; pensem quan es parla del templeig i retracte per a totes les zones que vulgui el pla general, una força que aquí no s'admet ni per als parcs, sembla que aquí si els parcs tenen el templeig i retracte es fa una actuació confiscatòria, quan en realitat això era una fórmula que es donava a tots els planejaments municipals perquè a les zones que trobassin oportunes hi hagués la possibilitat d'aconseguir sòl; crec que totes aquestes reflexions de les polèmiques públiques que s'han produït a les Illes Balears s'han de tenir molt presents en aquesta llei, però evidentment amb una obsessió també, que és tenir el sòl necessari o posar totes les intervencions que calguin per garantir un habitatge de qualitat a tots els ciutadans. Per tant, benvinguts l'agent gestor, benvinguts els agents que permetin intervenir damunt el sòl, sobretot damunt els edificis existents, si la iniciativa privada no ho fa. De totes maneres, amb molt de seny, amb molt de rigor i sabent també la dificultat i la complexitat del terreny que trepitjam.

Una qüestió que també compartim amb l'anterior portaveu i que crec que ha de ser una obsessió de la llei, que ha quedat una mica a mig camí, en gran mesura jo crec que és un gran avanç però que s'hi pot fer alguna passa més, és aquesta vocació de codi urbanístic general. Les recopilacions, els dos grans volums que jo ara record, el de Blasco i el de Jaume Munar, respecte d'aquelles dues recopilacions de dret urbanístic, això ha d'anar desapareixent, és a dir, desapareix en gran mesura però encara ara s'ha d'intentar que a part hi hagi aquest text refós, aquesta formulació que permeti, com a mínim el dia que s'aprovi aquesta llei, anar més tranquils, anar amb un codi, en el qual millor que hi hagi el màxim d'entesa possible a nivell polític, però que jo crec que ens hi podríem entendre tots

de derogar, explícitament, tota una sèrie de normativa urbanística que en aquest moment tenim dispersa.

I dic que hi ha possibilitat d'aquesta gran entesa perquè, efectivament, així com dubt que el pla a deu anys que puguin suposar les DOT, un pla aprovat per llei, en els plans territorials dubt que hi pugui haver aquest gran consens, perquè crec que hi ha sensibilitats molt legítimes però urbanístiques i territorials molt diferents en aquesta cambra, tant de bo no sigui així, però crec i dubt que aquest acord pugui ser possible, amb els instruments crec que hi hauria d'haver més possibilitat de fer-ho, en tot cas, haurem de discutir si hi ha d'haver més o menys plus-vàlua socialitzada o menys, des d'un punt de vista lliberal entenc, però confii que amb l'arsenal d'instruments urbanístics ens poguéssim entendre. Per cert que a Mallorca, ja ningú aplica, i a les Illes Balears crec que en general, conec més Mallorca, avui els ajuntaments abans de posar una ratxa ja no es conformen amb el deu, tot funciona externament a la llei; i el que està de moda, evidentment, és l'urbanisme fraccionat a través dels convenis; els convenis treuen beneficis municipals molt per damunt dels que avui permet la llei, i tothom està disposat a aconseguir-los perquè la plus-vàlua en aquests moments a les Illes Balears és enorme. Per tant, hi ha un marge de maniobra important, la Llei de l'Estat no ens deixa jugar amb la llei, haurem de seguir jugant fora de la llei, i això supòs que els ajuntaments ho seguiran fent, en tot cas, evidentment, ho faran si ho troben oportú.

Per últim, i també amb aquesta mateixa idea que sigui una llei holística, per part del nostre grup sempre també no hem fet tanta distinció ni tant d'èmfasi en aquells instruments que són territorials d'aquells que són urbanístics. En aquest punt pareix que coincidim amb el Sr. Llamas, hem tengut polèmiques abandonades amb el Sr. Huguet, amb el respecte que, amb una distinció de principi molt important; jo coincidesc amb l'anàlisi del Sr. Llamas, que estaria bé establir què és propi d'un pla territorial, què és propi d'un pla general, què és propi d'unes DOT, perquè al final es tracta que el pla territorial no trepitgi els plans generals, però que els plans generals també no entrin o hagin de respectar els instruments superiors. En aquests moments la nostra impressió és que els distints instruments entren en conceptes que són molt propis d'unes i altres reflexions. En qualsevol cas, no és el tema més important, és lògic i podria quedar una LOT i evidentment hi ha d'haver unes DOT, com a un pla a deu anys, això és evident que aquesta sí que ha d'existir, però amb tota la resta crec que seria bo i positiu que anàssim avançant perquè hi hagi un únic text.

Per tant, jo crec que és molt positiu i resumint aquest esborrany de llei, sobretot la seva existència i la del treball importantíssim que s'ha fet en la seva elaboració, i ara és molt bo que s'obri aquest període previ de reflexió i de debat públic, sobretot amb els agents especialitzats, no d'altra manera, és difícil anar a les associacions de veïns amb aquest document, propi d'un altre tipus de debat realment, però crec que és molt bo que la societat científica de les Illes Balears al respecte n'opini, que se n'opini des dels grups polítics i que el text ja que vagi a projecte de llei sigui el més consensuat i el més polític possible. Per part del nostre, evidentment, oferir-nos i ja a partir d'ara també comprometre-nos a fer aquestes aportacions i

celebrar i donar l'enhorabona al conseller, que avui hagi pogut presentar aquest treball previ a la seva presa de possessió i animar-lo i procurar que tenguí el màxim èxit perquè aquesta llei, això sí, s'aprovi dins aquesta legislatura.

Moltes gràcies.

LA SRA. PRESIDENTA:

Gràcies, Sr. Alorda. Per contestar, té la paraula el conseller, Sr. Quetglas. Vol que continuem? Bé, idò, així té la paraula, continuarem amb el torn d'intervencions, pel Grup Parlamentari Socialista, el Sr. Cànoves.

EL SR. CÀNOVES I ROTGER:

Gràcies, Sra. Presidenta. Nosaltres, com a Grup Socialista, més que agrair la compareixença el que volem és felicitar-lo, en primer lloc, per assistir per primera vegada, com a nou conseller d'Obres Públiques, a aquesta comissió, i desitjar-li molts d'èxits perquè els seus èxits revertiran en benefici de tots els ciutadans i ciutadanes d'aquestes Illes. També volem agrair la compareixença de qui l'acompanya, que és el Director General d'Ordenació del Territori.

Jo crec que també volem agrair la seva assistència aquí, sobretot perquè, una vegada més, estam davant la discussió, el debat, d'un text extraparlamentari, un avantprojecte, un esborrany; és un costum que ja es ve instaurant, no és la primera vegada que debatem textos que encara no han entrat en seu parlamentària. I jo al principi, el que creia que formalment no era correcte, degut al to d'aquesta debat que s'ha produït avui aquí, el que pensava que podria ser pervers, crec que pot ser positiu perquè assistim a un debat més polític que no quan entri el text definitiu de projecte, que serà un debat entre polític i tècnicojuridic, per tant, jo crec que és molt positiu el que, en principi, tenia una certa prevenció. Per això, precisament, li donam més les gràcies, per poder comparèixer per debatre un tema, un text que encara no està perfilat.

Aquest avantprojecte de llei ve a omplir un buit després del terratrèmol que va suposar la sentència del Tribunal Constitucional, de 20 de març del 97, en què un dels principals efectes que tots coneixem va ser declarar l'exclusivitat competencial, reconeguda a l'article 148.3 de la nostra Constitució, per a les comunitats autònomes, deixant a l'Estat el que es deia les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici del dret i el compliment dels deures constitucionals; i deia clarament aquesta sentència que això no s'havia d'entendre com una prohibició de la divergència autonòmica, és a dir, que està permesa, sinó més bé com un compliment dels elements bàsics continguts dins l'article 149, és a dir, deixar en mans de les comunitats autònomes totes les competències autonòmiques excepte, com vostè ja ha dit, les valoracions, les expropiacions i el règim urbanístic de la propietat del sòl. Aquesta sentència fa palès que l'Estat no pot legislar en matèria d'urbanisme o el que és el mateix, que no pot establir legislació d'aplicació supletòria per no tenir una competència específica al respecte l'Estat.

Per tot, era i és essencial i és necessari crear una legislació, un text urbanístic propi, que és el que avui examinam en forma d'esborrany. I també creim que és molt important i valoram molt positivament des del nostre grup, que s'integri en un sol text tota la legislació urbanística, tant la de sòl urbà urbanitzable, com la de sòl rústic. Però també creim necessari, i ja anant un pèl més enfora, que una vegada que s'aprovi aquest text urbanístic, també encarar la redacció d'un necessari text refós de tota la legislació en matèria d'ordenació del territori i d'urbanisme, degudament concordat tot, perquè això facilitarà la comprensió, l'estudi i sobretot l'aplicació d'aquest nou model territorial que s'impulsa. Jo crec que hem d'anar un poquet més enllà i jo crec que la complexitat, se n'ha parlat avui aquí, del que és la legislació urbanística, crec que fa necessari aquest text refós, que crec que el moment idoni serà quan se segueixi la tramitació parlamentària d'aquesta llei i s'aprovi, després serà un moment idoni per poder fer aquest text refós, que es necessari canviar. Només per això, només per anar completant aquest marc i aquest mapa normatiu urbanístic crec que ja és important que s'ompli aquest buit que existia quant a legislació urbanística.

Quant a les explicacions concretes de principis i d'objectius i de criteris que ha explicat, també volem destacar, com ha fet l'anterior portaveu, la disposició addicional quarta que permet sobretot aquest canvi de filosofia d'entendre el sòl, sobretot a les Illes, que és vital crec jo, entendre que el sòl residual és sòl rústic comú i no sòl urbanitzable, perquè això seria una verdadera bomba de relotgeria, en contra del que és el nou model territorial que s'implanta aquí.

També creim que és important i destacam que simplifica i clarifica aquest esborrany, aquest avantprojecte, les categories del sòl, així com també simplifica els instruments de planejament. Creim també molt interessant i destacam la previsió que fa de mecanismes per tal d'impedir l'especulació. Per tant, donam la benvinguda a aquesta nova figura de l'agent urbanitzador; també feim les prevencions que s'han fet anteriorment, que hem d'evitar que aquesta nova figura es decanti cap a un sistema desenrotllista o que permeti un sistema desenrotllista i que sobretot se centri en evitar l'especulació a una comunitat autònoma on la pressió urbanística i els preus són desmesurats i que, per tant, sigui precisament un mecanisme per impedir l'especulació i que eviti el desenrotllisme.

També volem destacar, quant a l'explicació que ens ha ofert el Sr. Conseller avui, que la descentralització que contempla aquest esborrany, que creim que ve a agilitar els tràmits que moltes vegades mantenen una tramitació molt lenta d'adequació, sobretot, al tema dels planejaments urbanístics municipals que tarden molt de temps per poder-se adequar a les noves normatives d'ordenació del territori i a les noves normatives marc. I jo crec que el fet de poder aprovar ells mateixos, els ajuntaments, les modificacions de plans generals que no alterin l'estructura, els plans parcials, els plans d'ordenació, etc., això jo crec que és una bona notícia. Crec que és una bona notícia perquè agilitar els tràmits d'adequació dins tota aquesta complexitat que vivim de nou model i de construcció d'aquest trencaclosques nou, és important que

sigui un mecanisme àgil; i jo crec que aquesta descentralització donarà aquesta agilitat que necessita el sistema.

També aplaudim, en el tema de disciplina urbanística, que els consells insulars no siguin elements subsidiaris dins el que és disciplina, però també volem alertar de què l'actual estructura de la comissió insular d'urbanisme creim que no permet una actuació en primera instància de la comissió, com no es reforcin aquestes comissions insulars d'urbanisme i se'ls doti de més mecanismes, de més mitjans per poder actuar més enllà del que és la seva actuació en aquests moments. Per tant, creim que l'estructura actual de la comissió insular d'urbanisme no està preparada per assolir aquesta actuació en primera instància i per tant crec que s'ha de preveure el seu reforçament.

I també voldria que ens comentàs una mica, hem llegit a l'esborrany el tema de l'agent edificador, quant als habitatges de protecció pública, que creim que és vital també en aquesta comunitat autònoma, on anam molt endarrerits quant al compliment dels programes d'habitatge públic, em referesc a molts anys enrera, i per tant aquest retard crec que ara s'ha de suplir. I és important aquesta figura, entenem nosaltres des del Grup Socialista, de l'agent edificador i ens agradaria que ens en fes cinc cèntims de què suposarà aquesta figura com a dinamitzador de la construcció de nous habitatges de protecció pública.

I per acabar, Sr. Conseller, esperam que aquest avantprojecte entri ben aviat en aquesta cambra, que es pugui aprovar amb una tramitació, amb un debat intens, però que es pugui aprovar perquè creim que és una eina, és un instrument que permet dur endavant la política territorial sostenible que conté el nou model territorial d'aquest govern.

Moltes gràcies.

LA SRA. PRESIDENTA:

Gràcies, Sr. Cànoves. Així, per contestar, té la paraula el conseller, Sr. Quetglas.

EL SR. CONSELLER D'OBRES PÚBLIQUES, HABITATGE I TRANSPORTS (Francesc Quetglas i Rosanes):

Moltes gràcies, Sra. Presidenta. Crec que només tenc les intervencions del Sr. Alorda i del Sr. Cànoves per contestar, no? Bé, agrair-los, naturalment, les seves paraules, el seu to, les seves aportacions; jo he pres nota d'algunes coses en les quals m'agradaria continuar aprofundint. El Sr. Alorda ha xerrat de qüestions que, segons la seva opinió, haurien de passar de la regulació de les Directrius d'Ordenació del Territori a aquesta llei del sòl, crec que és un tema que probablement podríem encetar una línia d'estudi sobre aquesta qüestió i bé, estam oberts a les propostes i a la discussió sobre aquesta qüestió.

Hi ha hagut un tema recurrent per part dels dos, que és la prevenció, crec que el Sr. Llamas també ha fet referència a aquesta qüestió, el perill que l'agent urbanitzador es converteixi en un agent per accés de dinàmica a un accés desenvolupista.

Bé, crec que hi ha diversos comentaris a fer, en primer lloc, la llei del sòl no assenyala el model territorial, el model territorial són els instruments de planejament, les directrius, els plans territorials insulars i per tant és aquí on establim el marc dels nostres límits i fins i tot del ritme. Per tant, el perill que s'escapi per allà, que s'escapi cap un moviment de desenvolupament, està confiat a altres instruments que en aquests moments, ja, encara que sigui a nivell transitori i de moratòria, hem establert els límits, i per tant crec que aquest perill està bastant esvaït. Però, en qualsevol cas, jo també voldria dir una cosa, aquest agent urbanitzador no és, està inspirat en les altres lleis autonòmiques, en concret en la valenciana, però no és l'agent urbanitzador que dibuixa la llei valenciana; és un agent molt més, és una irrupció molt més prudent, molt més controlada per la pròpia administració, on l'administració intervé i controla el procés i per tant això introdueix unes prevencions, uns mecanismes i unes garanties que no actuarà de manera espontània i sense que l'administració pugui controlar el seu desenvolupament. Crec que és un model jo diria més temperat, més moderat, més adequat a les necessitats del nostre nou model territorial. En aquest sentit, crec que, d'una lectura atenta, i en qualsevol cas, oberts a perfilar encara més i matisar aquesta qüestió, hem d'accentuar aquest caràcter.

Però això no obstant, voldria dir també que és lògic que en un moment de constricció urbanística important on els urbanitzables són molt escassos, on les actuacions a sòl urbà no són fàcils, la temptació de retenció especulativa, la temptació que pot agreujar els greus problemes que té aquesta comunitat autònoma en matèria d'habitatge i de manera molt especial en matèria d'habitatge social, fan recomanable la instrumentació d'un mecanisme àgil, sota el control de l'administració, naturalment sotmès a totes les limitacions que calguin, però, en qualsevol cas, que permetin l'adequació a les necessitats de l'habitatge que, en bona part, en aquests moments, els problemes que té el preu de l'habitatge venen motivats pel preu del sòl.

Un altre punt, la taula de derogacions, com vostès hauran vist a l'esborrany, no està establerta, encara no hem entrat a nivell de detall, perquè això d'alguna manera és el darrer que es fa, no el darrer, però el penúltim diem-ne, per veure com queda perfilada finalment i amb quina mesura hi existeixen contradiccions, quines lleis s'han de derogar totalment i quines parcialment.

Encetar el nou/vell debat sobre ordenació del territori i urbanisme crec que és un exercici acadèmic i científic molt interessant, la veritat és que a mi és un tema que m'agrada i m'agradaria discutir, però, en qualsevol cas, en fi, no crec que sigui l'objecte ni d'aquesta compareixença ni del debat dins el si d'aquesta comissió. Crec, de totes maneres, que, si em permeten una petita digressió, crec que el que passa és que l'ordenació del territori com a disciplina, quan es varen redactar les antigues lleis del sòl, era una disciplina encara naixent, que no tenia una entitat pròpia, no existien grans declaracions, com per exemple, la Carta Europea d'Ordenació del Territori, que determina uns marcs de concepció territorial més enllà; és a dir, com deia molt bé el Sr. Alorda, crec que l'antiga concepció d'ordenació del territori era el sumatori de les peces del puzzle

parcial dels plans generals, l'ordenació del territori ha passat a tenir una entitat més important.

Això no vol dir, i jo crec que estam en condicions de parlar-ne d'aquest assumpte, que sigui molt convenient amb aquesta estructura piramidal de l'ordenació del territori i de l'urbanisme, com a derivada d'aquesta, que una vegada aprovada aquesta llei, efectivament, sigui pensable i sigui probablement recomanable establir un text refós entre la Llei d'ordenació del territori, la Llei d'ordenació urbanística, que és aquesta, i les legislacions que parcialment puguin quedar vigents després d'establir la taula derogatòria i fer un text refós de caràcter únic. Crec que seria un instrument important a fer, però en qualsevol cas, amb caràcter previ, lògicament, allò que hem de fer és aprovar aquest instrument.

Sobre la figura dels convenis, la llei contempla els convenis però els dóna unes característiques de publicitat, de publicació i la necessitat que qualsevol excés de cessió per damunt del 10% estigui íntegrament destinat a la promoció d'habitatges de protecció oficial, de preu taxat, de protecció de règim autòmic, de lloguer amb preu taxat, qualsevol forma de protecció. D'aquesta manera volem garantir aquest revertiment d'aquestes plus-vàlues públiques en una dedicació i amb una vocació que en aquests moments la nostra comunitat autònoma en sent una gran necessitat.

Hi ha una proposta que fa el Sr. Cànoves, jo crec que interessant, reforçar el caràcter de primera instància municipal. Em pareix correcte el plantejament, però crec que el que hem d'eliminar o hem d'evitar és que els consells només actuïn de manera subsidiària per inoperativitat dels ajuntaments, perquè això comporta una perversió. Aleshores, establir un mecanisme que estableixi la primera instància i la supremacia de l'actuació municipal sobre la del consell en matèria de disciplina urbanística crec que és una formulació a recollir, a formular de manera que garanteixi que, en qualsevol cas, el consell o l'instrument o la figura que tengui en el seu moment la responsabilitat de la disciplina urbanística, no es vegi fermat de mans, -el projecte de llei proposa la figura dels consorcis-, si només actua per inacció municipal.

Crec que, excepte la qüestió relativa a l'agent edificador, a qui, si la Presidenta i els senyors diputats hi estan d'acord, cediria la paraula al Sr. Cabellos, qui la pot perfilar molt millor que jo; crec que he fet allusió a totes les qüestions i si n'hi ha alguna que hagi quedat al tinter, a la contrarèplica tendrem ocasió de parlar-ne.

LA SRA. PRESIDENTA:

Gràcies, Sr. Conseller. Per tant, té la paraula el Director General d'Ordenació, Sr. Cabellos.

EL SR. DIRECTOR GENERAL D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI (Manuel Cabellos Barreiro):

Doncs, cinc cèntims d'agent edificador. L'agent edificador crec que és una figura molt interessant de la llei, perquè intenta resoldre problemes que són molt nostres, molt de la nostra

comunitat. Per una part, si tenim una limitació de creixement, que ja està avançant en el procés des de l'aprovació de les DOT fins als darrers instruments, darrers acords sobre normes cautelars que s'han pres, indubtablement tendrem una necessitat d'abordar els problemes d'habitatges per grups de baix i mig nivell econòmic. Per tant, aquesta figura intenta, per una part, tenint en compte que tenim molt de sòl vacant, molta disponibilitat, abordar el problema d'ubicació d'habitatges de protecció pública o de preu de venda taxat o de lloguer taxat, ubicar-los al llocs on puguem aconseguir un repartiment social, una homogeneïtat, una mescla social dintre de la ciutat, de manera d'intentar evitar *guetos*, amb un sistema que consistiria que l'ajuntament delimitaria els solars que serien necessaris per a una actuació adequada, ja prevista, programada d'habitatges de protecció pública i donaria un termini perquè els propietaris de sòl actuassin. Una vegada transcorregut aquest termini, en els solars que no s'hagués donat aquesta actuació, l'ajuntament iniciaria un procés similar al de l'agent urbanitzador per al qual agents, una persona privada o jurídica, podria fer una oferta amb un projecte i amb uns compromisos d'actuar damunt aquella parcel·la; compromisos que dintre de la tradició dels agents edificadors que tenim a les Illes Balears, normalment passarien per la negociació entre l'agent edificador i el propietari de sòl d'intercanvi de no pagar per un preu de sòl, sinó pagar, doncs cedint i escripturant, mitjançant un document públic, uns habitatges, uns locals comercials, i això, una vegada format aquest expedient d'avantprojecte i tots els compromisos d'execució d'urbanització, restant d'edificar en els terminis que digui l'ajuntament al plec de condicions, es formalitzaria amb una presentació a l'ajuntament, que l'ajuntament aprovaria; i en el cas d'estar aprovada, s'obriria un concurs públic, igual que a l'agent urbanitzador, un concurs públic que permetria que d'altres ofertes es presentassin, millorassin econòmicament o en altres aspectes l'oferta inicial, i igualment l'agent edificador que hagués tengut la iniciativa seria recompensat amb les despeses que hagués tengut per l'oferta, en el cas que l'oferta de l'agent alternatiu, l'agent adjudicatari fos superior a la seva; i tendria, com sempre, igual que l'agent urbanitzador, un termini de deu dies per subrogar-se en l'agent adjudicatari i amb les mateixes condicions que l'agent adjudicatari.

Per tant, crec que consisteix en un procediment molt àgil per aconseguir que determinats solars que estan patint un procés especulatiu de retenció especulativa, es converteixin en una oferta de sòl real per a habitatges de protecció pública.

LA SRA. PRESIDENTA:

Gràcies, Sr. Cabellos. Ara, en torn de rèplica, té la paraula, pel Grup Parlamentari Popular, el seu portaveu Sr. Llamas, per un temps de cinc minuts.

EL SR. LLAMAS I MÁRQUEZ:

Sí, muchas gracias. Simplemente, muy brevemente y rápido, yo estos temas de carácter voluntario indicativo dentro de las normativas creo que es absolutamente, es decir, no sirven para nada; si realmente hay algo voluntario pues quedará al libre albedrío del que tenga que redactar algún tema, pero no

encuentro las (...) de reparto, o en este caso, las transferencias de aprovechamiento y demás sea de carácter voluntario, porque, evidentemente, la complejidad es tan grande que nadie va entrar en el tema. Es decir, si es por un tema fiscal o es por un tema, a no ser que haya alguna otra trampa, en el sentido de que si no se configura de esta manera el consell o el govern o alguien pueda entrar para el tema de viviendas sociales, adquisición de patrimonio de suelo o algo que no hemos detectado. Pero bueno, el carácter voluntario de las normativas para mí es un gran fracaso, eso está clarísimo.

El tema del agente urbanizador, sigo insistiendo, en que pues es un poco contraproducente, es decir, por un lado se fomenta la urbanización de determinados terrenos, y por otro lado se acabará encontrando un agente urbanizador al que le toque con tener un cupo de licencias, que no podrá a empezar a edificar hasta dentro de cuatro años, o me lo explica mejor o no acabo de entenderlo muy bien. Sigo insistiendo que bueno esto no es una ley del suelo, es una ley de regulación urbanística, pero no una ley del suelo, si no contiene ordenación del territorio, está claro cuales son las teorías del (...) en este sentido y que diferencia perfectamente, incluso la carta europea también diferencia perfectamente lo que es ordenación del territorio y lo que es ordenación urbanística y entonces no hablamos de una ley del suelo, estamos hablando de una ley urbanística, pero nos agrada que fuera una ley del suelo, tan claro como esto, no tiene porque ser tan largo, es decir, no tenemos porque llamar Ley reguladora de la regulación urbanística de las Islas Baleares, ojalá solamente fuera ley del suelo, para empezar, tan sencillo como esto.

En cuanto al tema de autonomías municipales, yo no he hablado solo de Palma, desde aquí independientemente de mi relación con el Ayuntamiento de Palma, he hablado de varios municipios, incluso me he dejado a posta Palma al final, he hablado de Menorca, de Ibiza y he hablado de Mallorca, de municipios que se consideren "lo suficientemente capaces de gestionar" sus propios planeamientos, no solamente Palma.

En cuanto al tema de la ley franquista, bueno yo creo que es un tema político, es decir, que haya tres sistemas de gestión de una unidad de ejecución por compensación, expropiación o cooperación, pues bueno no le acabo de encontrar ninguna relación con el tema franquista, bueno ahora me dirá que solamente de esos tres sistemas quedan los tres otra vez, pues que sea antiquista, que haya tres temas, pues bueno vale, pero no le encuentro ninguna relación, es decir si es franquista y tiene tres sistemas de ejecución y si es antiquista pues solo habrá dos, bueno creo que no tiene mucho sentido dicho así en plan de guasa.

El tema de disciplina es un tema grave, pero es un tema grave que quiere conocer exactamente porque se producen estos temas de disciplina, ya sean en suelo urbano y sobretodo más grave porque se produce en suelo rústico. Hay un tema que efectivamente queda por regular y es un tema muy difícil y es que parte de esta indisciplina o parte de estas multas que se están produciendo vienen a financiar a los municipios, en este caso hay una cierta relajación en estos temas, digamos se inician expedientes de multas, pero no se inician expedientes de

demolición, o el expediente de demolición nunca se lleva a cabo, no hablo de ningún municipio, ni nombro ningún municipio, es decir estamos hablando de un tema genérico. Entonces el sistema habría que atacarlo desde este punto de vista, ahora en la ley, según he leído tenemos un problema y es que se aumentan las multas que pueden imponer los ayuntamientos, se aumentan considerablemente respecto a la actual ley, lo que implican que los ayuntamientos de los municipios podrán poner multas mucho mayores, lo que implica casi desde mi punto de vista, un fomento a la indisciplina urbanística, en suelo rústico sobretodo.

Y para acabar, creo que todos coincidimos en el tema del texto refundido, pero bueno nos ha dado un poco una larga cambiada, nos dice que después de que se apruebe la ley haremos un texto refundido, con lo cual nos quedamos igual. Nada más.

Muchas gracias.

LA SRA. PRESIDENTA:

El conseller vol replicar, o vol continuar totes les rèpliques? Completam, Sr. Alorda té la paraula.

EL SR. ALORDA I VILARRUBIAS:

Bàsicament és perquè s'ha produït una cosa una mica estranya.

LA SRA. PRESIDENTA:

Aquesta presidència considera que val més que completem les rèpliques i després acabarà el conseller. Moltes gràcies.

EL SR. ALORDA I VILARRUBIAS:

Perfecte. Serà breu, perquè realment coincidim amb molts de punts, només fer una reflexió respecte un parell de punts. Respecte a allò que se'n pot treure més d'aquest 10%, els convenis urbanístics, nosaltres també havíem reparat en aquest tema d'habitatge, creim que els elements dels equipaments d'altres beneficis, o fins i tot, d'intervencions a altres zones hi hauria d'haver una reflexió que valgui la pena, a vegades als sòls urbans més consolidats, és allà on és difícil intervenir-hi, sempre ens hem trobat que les cessions, les places acaben estant a les perifèries, sobretot als nuclis petits, les perifèries són plenes de places que ningú hi va, perquè realment és allà on s'han produït les cessions, mentre que intervenir dins el teixit és molt complicat i no aprofitant les plusvàlues que es generen a la perifèria o en els creixements per intervenir.

Crec que s'hauria de mirar com s'hauria de fer aquesta reflexió, sobretot en el tema del sòl turístic. Se m'acut i nosaltres des del nostre grup també ho havíem demanat, per exemple que no es fessin equipaments escolars a llocs que realment hi ha d'haver hotels, però tampoc que després aquests equipaments acabin sent el parc aquàtic de l'hotel, hauríem de cercar aquell aprofitament que s'ha d'aconseguir allà, perquè tal vegada el trobem a un altre indret en el qual és difícil intervenir-hi amb

altres instruments, però crec que és molt important que realment no posem sòls d'equipaments religiosos o d'altres tipus, allà no hi tenen sentit, però sí que després aquestes reserves de sòl s'aprofitin, o s'aconsegueixin a altres llocs.

Bé el tema certament més delicat, és el tema de l'agent urbanitzador i edificador. Nosaltres en aquest tema hem de fer dues reflexions, la primera és que és cert que el model territorial l'hem d'establir a través d'altres instruments i nosaltres hi mantenim aquí aquest èmfasi, però serà molt difícil tanmateix pel mateix sistema d'utilització del mercat que arribem a posar damunt els plànols el que volem realment que es faci, sempre hi haurà més i a les Illes Balears no ens interessa que es faci tot el que es preveu, per tant, sempre i estam d'acord que hi ha mecanismes de correcció amb la llei, però sempre ha de quedar clar que per tot allò que sigui possibilitar la primera residència, allà on calgui i d'aquesta reflexió i cada vegada més per part del nostre grup és cabdal dins la reflexió urbanística, la defensa de l'habitatge com a un dret que tenen els ciutadans, no suposi una perversió el fet que segueixin creixent les segones residències a altres indrets. Crec que l'agent urbanitzador està ben enfocat cap aquí, però en qualsevol cas i com apuntàvem hi ha molta de reflexió i per tant, molt d'espavilat dins la utilització de tots els forats que deixa la legislació urbanística a les Illes Balears, perquè hi ha molts de doblers darrera aquestes operacions, crec que és bo filar prim, perquè aquest objectiu que trobam lloable i l'aplaudim, realment quedi establert aquí.

En el sistema de quotes, si triomfa i s'estableix certament quedam molt més tranquils, el plànol queda, però el ritme queda alentit, això quedaria molt tranquil i tal vegada l'agent urbanitzador hauria de quedar exempt d'aquest sistema, per ventura si posam una sèrie de requisits. Si no hi ha un sistema per frenar, si no que hi ha tot el plànol sobre la taula, evidentment l'element de perversió possible és molt superior.

En qualsevol cas i perquè no ens interpretin malament, coratge per dur-lo a terme. Mecanismes per intervenir dins el pla n'hi ha hagut pràcticament sempre, coratge per dur-los a terme de vegades no n'hi ha hagut tant. Intervencions damunt solars no edificats, intervencions damunt edificis ruïnosa, damunt edificis no ocupats per fer habitatges socials, hi ha mecanismes. La dificultat d'intervenir, l'agressivitat que significa intervenir damunt aquest mercat, realment ha aturat, especialment els ajuntaments a intervenir-hi. Això ho ajuda, certament, però el mecanisme no ho és tot i en aquest cas el tema de la disciplina n'és el gran exemple, creim que és molt important establir quin és i entre tots hem de trobar la fórmula perquè així sigui. En qualsevol cas la col·laboració dels ajuntaments ens sembla claríssima, perquè el coneixement del territori que tenen és molt difícil de suplir amb agents d'inspecció i cossos que haurien de ser d'agents de gendarmeria que hauria d'encaixar coses que els ajuntaments saben per ells tot sols.

En qualsevol cas és molt important que en aquest moment polític que vivim, tal vegada seria possible que instruments que fins ara hem tengut prevists no hem aplicat i ara sigui possible dur-los a terme. Per últim només apuntar que la derogatòria és cert que es fa al final, però en aquest cas com apuntàvem no

només és un resultat, també és un objectiu, és a dir, el fet de refondre és un objectiu, o sigui, quan vostè diu de resultes d'allò que és preveu, val més fer primer la llei d'urbanística i després fer el text refós, com es va fer l'any 76, l'any 92, que la Llei del sòl del 75 tanmateix ningú la va aplicar, com la Llei del sòl del 90 i es va aplicar dos dies i són els texts refosos els que han tengut la virtualitat última que nosaltres pretenem ens va bé com a mecànica, si es pogués botar aquest pas, després de la reflexió que es pugui fer dins la conselleria i directament fer el text refós o dur el codi, benvingut, si la mecànica és aquesta o la reflexió tècnica que s'hagi fet es veu que hi ha d'haver dues passes, bé varem conèixer del 75, pràcticament al 78 amb els reglaments un moment de lapsus, afortunadament la llei del 76 surt tot d'una, entre el 90 i el 92, tots recordam els moments d'incertesa que es varen produir, jo crec que com menys n'hi hagi millor, ara de totes maneres com a mínim que el llistat de la derogatòria no sigui la fórmula, sé que du feina, però no podria ser una derogatòria que digués, queda derogat tot el que s'oposa a aquesta llei, crec que hem d'evitar aquesta derogatòria. Evidentment haurà de ser com a clàusula d'estil, però hi haurà d'haver una llista, crec que és evident que és important dins aquesta llei que una de les coses sigui aquesta derogatòria.

Moltes gràcies.

LA SRA. PRESIDENTA:

Gràcies, Sr. Diputat. Per tancar la qüestió té la paraula el Conseller Sr. Quetglas.

EL SR. CONSELLER D'OBRES PÚBLIQUES, HABITATGE I TRANSPORTS (Francesc Quetglas i Rosanes):

Moltes gràcies, Sra. Presidenta. Ràpidament sobre els temes, alguns reiterats. El Sr. Llamas critica el caràcter voluntari de les àrees de repartiment i bé, jo crec que possibilitar un instrument als dissenyadors i executors d'un pla general, que el poden usar o no, no és cap motiu perquè vostè vegi bubotes, és a dir, no hi ha el fantasma ni del Govern, ni dels consells intentant fer coses, perquè al final són els ajuntaments que han de dir si accepten i utilitzen o no aquest instrument i els dissenyadors del pla l'utilitzaran o no, vostè preveu que no l'utilitzaran perquè és molt complicat, bé és possible que hi hagi molts i fins i tot la majoria de municipis i molts de petits que renunciïn a aquest instrument, però és possible que a mida que es vagin afinant els instruments de planejament i del disseny de la ciutat, dins uns termes de qualitat, agafi un paper de protagonisme dins el pla, aquest instrument pugui resultar útil i no hi ha el perquè no posar-lo a disposició dels dissenyadors dels plans.

Vostè es queixa que tenim una Lou, però no tenim una llei del Sòl, és una mica amb un altre to, però de contingut semblant el suggeriment que feia el Sr. Alorda sobre el tema que duguéssim aquí un text refós. Jo duc 15 dies a la conselleria, però no m'atreveria a assegurar que duré un text refós, perquè seria per un costat encetar un meló extraordinàriament complicat a l'hora de tenir la discussió del (...), jo crec que sembla molt més adequat cobrir un buit com és la Llei

d'ordenació urbanística i després juntament amb Llei d'Ordenació del Territori, fer un text refós, que aquest sí serà, en formulació del Sr. Llamas, aquesta llei del sòl que contemplarà tot, ordenació del territori i urbanisme. El text refós serà aquesta llei del sòl que vostè vol, el text refós serà aquest cos únic que demana el Sr. Alorda.

Per últim, em permetin una broma, a més ara que no hi ha periodistes, no sé si he entès de les seves paraules que Antich és a Quetglas, el mateix que en Franco és a Llamas, estic segur que no, però m'ha semblat que la seva manera de dir les coses, jo defenso una llei franquista i vostè l'antiquista, es produiria aquesta confusió, evidentment que no és així.

Sr. Alorda, ha suggerit una idea que ja en principi la veig excellent, prenem nota i crec que val la pena considerar-la i és que l'accés del 10% pugui anar a altres dedicacions en el cas de conveni urbanístic que no siguin només habitatges de protecció oficial, que parlem també d'equipaments i dotacions, em sembla bé, ja n'hem pres nota i probablement veurà recollida a properes redaccions de l'esborrany.

Quant a equipaments al sòl turístic, bé el text preveu mecanismes perquè aquests equipaments no destinats, per exemple escolars en sòl turístic no passin mai a titularitat privada, sinó que sempre en règim de concessió i no d'edificacions consolidades que impedeixin un destí futur, davant un eventual canvi de composició residencial, que això ens ha passat moltes vegades, Palma n'és un clar exemple de zones que en un principi eren turístiques i s'han convertit en zones residencials i en aquests moments tenen dèficits equipacionals, si nosaltres arbitram un mecanisme que uns terrenys dedicats a dotació educacional dins un sòl turístic que poc a poc esdevé residencial, tengui un ús esportiu, de qualsevol tipus, que no signifiqui per descomptat, ni la renúncia de la titularitat pública, que pugui anar en tot cas per exemple en règim de concessió o simplement d'un equipament que sigui fàcilment reversible en qualsevol cas.

També prenem nota del seu suggeriment que aquesta dotació es pugui traslladar, mitjançant mecanismes de compensació a altres zones que puguin ser deficitàries, cercarem una redacció per incorporar-ho, en qualsevol el text actual no ho nega, el que passa és que probablement faci falta una redacció més clara per facilitar-ho.

Recollim la inquietud que ens ha expressat, que els agents urbanitzadors i edificadors desenvolupin la seva feina amb una vocació d'anar a cobrir els problemes de les primeres residències, posarem més èmfasi a tot això, trobarem una fórmula i proposarem al debat aquesta qüestió. Estic d'acord amb allò que vostè ha dit, que el mecanisme no ho és tot, les lleis dels sòls estan plenes d'objectius gloriosos, socialitzants, progressistes que després s'han vist frustrats per la seva no aplicació. El mecanisme no ho és tot, però el mecanisme necessari hem de canviar no només la legislació, també els usos, els hàbits, la consciència, la voluntat política de la societat i això és el gran debat polític i jo crec que tot això persones com vostè Sr. Alorda que saben transmetre molt bé, amb molt d'èmfasi i amb ganes de dur la cultura política a la

societat facilitaràn que la conversió dels mecanismes en realitat sigui més fàcil.

Sra. Presidenta moltes gràcies.

LA SRA. PRESIDENTA:

Gràcies, Sr. Conseller. Una vegada esgotat el debat i l'ordre del dia d'avui no ens queda més que agrair la presència del Conseller i del Director General d'Ordenació del Territori, així com les seves explicacions i sense més assumptes a tractar s'aixeca la sessió.

Moltes gràcies.



DIARI DE SESSIONS
DEL
PARLAMENT
DE LES
ILLES BALEARS

PREU DE LA SUBSCRIPCIÓ

Un any	2.000 pessetes.
Sis mesos	1.000 pessetes.
Tres mesos	500 pessetes.
Preu de l'exemplar	100 pessetes.

Redacció i Administració
PARLAMENT DE LES ILLES BALEARS
C/ Palau Reial, 8
07001 PALMA