

**COMISIONES**



Núm. 590

VIII Legislatura

Año 2011

**OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA**

Presidencia: Ilmo. Sr. D. Martín Soler Márquez

Sesión celebrada el jueves, 29 de diciembre de 2011

ORDEN DEL DÍA

PROYECTOS DE LEY

8-11/PL-000011. Comparecencia de agentes sociales y organizaciones interesadas en la regulación del Proyecto de Ley de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

BORRADOR

---

## SUMARIO

---

Se abre la sesión a las diez horas, catorce minutos del día veintinueve de diciembre de dos mil once.

### Proyectos de ley

8-11/PL-000011. Comparecencia de agentes sociales y organizaciones interesados en la regulación del Proyecto de Ley de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (pág. 3).

Intervienen:

- D. José Carlos Mestre López, representante de UGT de Andalucía.
- D. Juan Manuel Sánchez Gordillo, del G.P. Izquierda Unida Los Verdes-Convocatoria por Andalucía.
- Dña. Alicia Martínez Martín, del G.P. Popular de Andalucía.
- Dña. Regina Cuenca Cabeza, del G.P. Socialista.
- Dña. María Dolores Molina Álvarez, representante de FACUA-Consumidores en Acción.
- D. Juan Moreno Rodríguez, Presidente de la Unión de Consumidores de Andalucía (UCA)
- D. Antonio Ojeda Escobar, ex Decano del Colegio Notarial de Andalucía.
- D. Pedro Romero Candáu, Vicesecretario de Relaciones Institucionales del Colegio Notarial de Andalucía.
- D. José Luis Lledó González, representante del Colegio Notarial de Andalucía.
- D. Juan Aguilera Ruiz, representante de la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA).
- D. Luis Alfonso Juli Daza, Consejero-Secretario del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.
- D. Juan Antonio Morales González, representante de Ecologistas en Acción-Andalucía.

Se levanta la sesión a las catorce horas, cuatro minutos del día veintinueve de diciembre de dos mil once.

### **8-11/PL-000011. Comparecencia de agentes sociales y organizaciones interesados en la regulación del Proyecto de Ley de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**

#### **El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Señorías, si les parece oportuno vamos a comenzar la sesión.

Buenos días a todos y a todas. Y comenzamos la sesión de comparecencia de los agentes sociales para la tramitación del Proyecto de Ley que modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Y comenzamos con don José Carlos Mestre López a quien le damos la bienvenida en representación de la Unión General de Trabajadores de Andalucía. Cuando quiera y por diez minutos tiene usted la palabra.

#### **El señor MESTRE LÓPEZ, REPRESENTANTE DE UGT DE ANDALUCÍA**

—Muchísimas gracias, señor Presidente.

Señorías, en primer lugar permítanme que le transmita a esta Comisión el agradecimiento de la Unión General de Trabajadores por su invitación a comparecer en el trámite del Proyecto de Ley de modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En segundo lugar, reconocer, reconocer como acertada la decisión de este Parlamento por haber habilitado un periodo extraordinario de sesiones que permitirá que se culmine la tramitación del proyecto de ley sobre el que venimos a pronunciarnos antes de que la presente Legislatura llegue a su fin. Con esta decisión se evita que todo el trabajo previo realizado tanto por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda como las organizaciones que han contribuido con sus aportaciones decaezca en un trabajo estéril. Llegar al final de la Legislatura sin que esta modificación legal viese la luz hubiese tenido como consecuencia que perdurase aún más una situación de cierta inseguridad jurídica en materia urbanística por cuanto era una asignatura pendiente la adaptación de la normativa autonómica a lo previsto en el Real Decreto Legislativo, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, en particular en lo que la Disposición Final Primera determina como normativa de carácter básico estatal.

La obligación de proceder a adecuar la ley autonómica al marco básico estatal ha brindado la oportunidad de llevar a cabo una revisión en profundidad de la ley andaluza para su actualización y mejora. En este sentido, la Unión General de Trabajadores ha participado

desde un primer momento realizando aportaciones a los sucesivos borradores que la Consejería de Obras Públicas y Vivienda ha ido elaborando. Así mismo, nuestro sindicato participó en el dictamen del Pleno del Consejo Económico y Social de Andalucía aprobado el 21 de septiembre pasado por unanimidad de todos sus miembros. Tanto el dictamen del Consejo Económico y Social como nuestras aportaciones en otros momentos del procedimiento obran en el expediente de la Consejería de Obras Públicas al que sus señorías tienen acceso.

Quede constancia pues, que la posición de la Unión General de Trabajadores es favorable a la tramitación de esta iniciativa por considerarla necesaria y que muestra un alto grado de satisfacción acerca del texto que finalmente ha sido remitido por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda a este Parlamento. No obstante, la satisfacción no es plena y se debe a algunos aspectos que comentaré más adelante. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ha sido retocada en varias ocasiones como consecuencia de la incorporación de varios derechos o para algunas modificaciones de carácter puntual. La reforma que se plantea es mucho más amplia y la parte no obligada por la legislación estatal supone a nuestro juicio una adaptación a las circunstancias más recientes como la publicación de la Ley de Autonomía Local así como la corrección de determinados aspectos a fin de que la ley dé adecuadas respuestas a las necesidades y a los problemas detectados, todo ello preservando el interés general que debe estar por encima del resto de intereses, legítimos todos ellos pero supeditados al primero. En este sentido, consideramos acertadas las medidas que otorgan mayor flexibilidad, en tanto que se reafirma el control público del urbanismo como garante del interés general, al tiempo que se respetan los derechos particulares.

No obstante, una cuestión que no llegamos a entender es cómo la ley puede establecer el derecho a ser informado sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística en la modificación que se propone del artículo 6 y al mismo tiempo eximir a la administración de la obligación de responder sin que esta ausencia de respuesta carezca de consecuencias.

Destacamos que la reforma tenga como objetivo fomentar una mayor participación ciudadana, así como que posibilite avanzar hacia la conciliación de los intereses particulares con la sostenibilidad económica y ambiental del planeamiento territorial y urbanístico. Del mismo modo, destacamos la decidida apuesta por los principios de la participación pública, transparencia y publicidad. A pesar de la consideración anterior y de acuerdo con el dictamen del Consejo Económico y Social de Andalucía mantenemos que debería haberse aprovechado la reforma de la ley para suprimir trámites innecesarios o duplicados haciendo compatible el mantenimiento del interés general con los intereses particulares.

Al proceder al examen del proyecto de ley hemos observado un buen número de modificaciones sobre el último texto sobre el que tuvimos..., sobre el último texto sobre el que tuvimos oportunidad de pronunciarlos, la mayoría de estas no alteran el contenido dispositivo mientras que elevan la calidad del texto. En menor número sí hemos encontrado algunas modificaciones que introducen cambios. Dentro del grupo de las modificaciones que operan cambios reseñar que hemos puesto nuestra atención sobre una, en concreto en la exposición de motivos, se trata del anuncio que se hace en el penúltimo párrafo del apartado cuarto acerca de la posibilidad de creación un órgano autonómico que represente a los distintos órganos y entidades representativas que participan en la tramitación del planeamiento urbanístico. Pues bien, esta afirmación no encuentra su correlato en la modificación del apartado uno, segunda del artículo 32 que se mantiene como en la versión anterior y plantea un órgano representativo, un órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya. Aprovechamos nuestra comparecencia para plantear la incorporación de agentes económicos y sociales más representativos en el órgano autonómico en caso de que este se crease. Para ello, consideramos oportuno que se estableciera en la ley.

Otra de las modificaciones que queremos reflejar en esta comparecencia como cambio positivo se recoge en la propuesta de adición de una nueva letra *h*) en el apartado uno del artículo 3 por el que se convierte en imperativa la integración de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en la planificación de la actividad urbanística cuando en el texto anterior planteaba la promoción de la igualdad. De igual modo, valoramos favorablemente que tanto en el estudio de las necesidades de la población como la suficiencia de suelo se tengan en cuenta las presentes y futuras tal y como se plantean en la modificación del artículo 10.1.a), b).

Por último, dentro de los cambios relevantes entre el borrador último y el proyecto de ley nos ha llamado profundamente la atención el cambio operado en la modificación del artículo 1, apartado 41 del proyecto de ley por el que se añade una nueva Disposición Adicional Undécima a la Ley 7/2002. En el proyecto de ley se establece la obligación de hacer el informe de seguimiento con una periodicidad cuatrienal mientras que en el borrador anterior se establecía la periodicidad de carácter anual. Como última observación al articulado hacemos mención a la desaparición en el proyecto de ley de la Disposición Final que en el último borrador establecía la entrada en vigor a los 20 días de su publicación en el BOJA.

Como ya mencioné en otro punto de mi intervención, esta no es la primera reforma que se opera sobre la Ley 7/2002, durante su vigencia ha sido modificada por

varias leyes, lo cual, añadido a la complejidad técnica de la materia genera cierta inseguridad en los operadores urbanísticos, las instituciones y la ciudadanía. Así, en aras de una mejor comprensión y sistematización de la normativa finalizo mi intervención proponiendo a la Comisión que incluya una disposición por la que se habilite al gobierno de la Junta de Andalucía para que redacte un texto refundido con la legislación urbanística de Andalucía.

Esperamos que estas consideraciones puedan servir a los diferentes grupos parlamentarios a la hora de elaborar sus enmiendas y quedamos a su entera disposición para cualquier duda o aclaración al respecto.

Muchísimas gracias.

**El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Muchísimas gracias, don José Carlos Mestre. Y a continuación tienen la palabra los portavoces de los distintos grupos comenzando por Izquierda Unida. Señor Gordillo, con brevedad.

**El señor SÁNCHEZ GORDILLO**

—Solamente para darle las gracias por sus aportaciones y que aunque sea en tiempo de Navidad pues, se le agradece su presencia porque creemos que es fundamental el que los interlocutores sociales expongan sus criterios sobre un tema tan importante.

Muchas gracias.

**El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Muchas gracias, señor Gordillo.

La portavoz del Grupo Parlamentario Popular, señora Martínez.

**La señora MARTÍNEZ MARTÍN**

—Sí. Nada, para expresar las gracias porque tratándose de una fecha y de un procedimiento de tramitación de urgencia pues es de agradecer que la organización a la que representa pues comparezca. Me han parecido muy interesantes las aportaciones que ha hecho, compartimos algunas de las que ha planteado. Y, nada más, muchas gracias, esperemos que por el bien de todos sean fructíferas sus aportaciones.

Nada más, muchas gracias.

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señora Martínez.

Y en representación del Grupo Parlamentario Socialista, la señora Cuenca Cabeza.

### La señora CUENCA CABEZA

—Igualmente, Presidente.

Para agradecerle al señor José Carlos Mestre su comparecencia hoy, en el día de hoy aquí en el Parlamento de Andalucía en relación con la modificación de la ley urbanística de nuestra Comunidad Autónoma y decirle que vamos a estudiar —como no podía ser de otra manera— sus aportaciones, las que hace hoy usted aquí y en la medida de nuestras posibilidades incorporaremos las que podamos incorporar.

Por nuestra parte, nada más.

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Si quiere puede añadir algún otro argumento, algún otro elemento.

### El señor MESTRE LÓPEZ, REPRESENTANTE DE UGT DE ANDALUCÍA

—Reiterar nuestro agradecimiento y reiterar también nuestra disposición tanto hoy como en los días que queden hasta la finalización de la tramitación del proyecto de ley para cuantas cuestiones nos quieran demandar.

Muchas gracias.

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Pues, muchas gracias a usted. Y agradecerle su presencia.

Suspendemos la sesión hasta las once y cuarto porque han enviado por escrito algunas alegaciones y algunas otras instituciones no van a comparecer. Así que a las once y cuarto, por favor, nos vemos aquí.

[Receso.]

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Señorías, buenos días de nuevo.

Reanudamos la sesión, dándole la bienvenida a doña María Dolores Molina Álvarez, en representación

de FACUA-Consumidores en Acción, para que aporte al debate de hoy sus conclusiones.

Cuando quiera, tiene la palabra durante diez minutos.

Muchas gracias.

### La señora MOLINA ÁLVAREZ, REPRESENTANTE DE FACUA-CONSUMIDORES EN ACCIÓN

—Buenos días a todos.

En primer lugar, agradecer, por parte de la Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción, FACUA-Andalucía, la invitación que se ha cursado a esta federación, pues, para poder seguir aportando las alegaciones que estimemos oportuna con respecto a esta modificación de la LOUA.

Igualmente, y entro ya de lleno en las consideraciones generales con respecto al proyecto de norma, valoramos positivamente, lógicamente lo tenemos que valorar de forma positiva, la oportunidad de la modificación que se propone con la misma, ya que lo que se pretende es una adaptación del ordenamiento urbanístico andaluz a la legislación estatal de suelos en todo aquello que le es obligado, pero que además esta normativa o esta modificación va mucho más allá porque también, pues, pretende hacer una serie de ajustes necesarios con otras normas, para restablecer, en definitiva, la coherencia entre todos los sistemas normativos.

También es preciso señalar que si bien se ha cumplido —porque además es de obligado cumplimiento— la tramitación de la norma de los preceptivos trámites de audiencia en los que participa la federación, sí que queremos volver a destacar, como siempre lo hacemos en todas las comparecencias que realizamos, que nuestra federación lo que quiere es no solamente que se cumpla ese trámite burocrático de audiencia normativa sino que se nos tenga en cuenta a la hora de, en este caso concreto de este proyecto de normas, a la hora de realizar incluso los primeros borradores, teniendo en cuenta de que las modificaciones, o las innovaciones, de esta normativa tratan, fundamentalmente, de los principios de participación, de transparencia y publicidad en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Y además trata aspectos novedosos como puede ser la compensación monetaria de la reserva del suelo y otros aspectos como pueden ser la determinación sobre la densidad de la vivienda, aumentándola aunque no afecte a la edificabilidad. Son puntos que entendemos que son realmente importantes como para que se hubiera tenido en cuenta la participación previa, los borradores, por parte de la Asociación de Consumidores.

Entendemos que la exposición de motivos también debería haber sido más explícita en estos cambios, aportando, hombre, no una exposición de motivos demasiado prolija pero sí aportando por lo menos unos datos estadísticos de por qué se introducen estas novedades

que no suponen, desde luego, ninguna adaptación al Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal.

Y también entendemos que sería necesario, por determinados puntos, porque se habla de la figura del agente urbanizador, pues sería necesario, pues, realizar, ¿no?, o establecer, o redactar un texto refundido de la legislación urbanística de Andalucía para sistematizar definitivamente la normativa y hacerla más comprensible y más identificable para todos los que tratamos este tipo de normas.

Entrando directamente en el articulado, respecto al apartado 3.1 del artículo único, en el que se modifica el apartado 1 del artículo 6, señalar que nos parece positivo que se refuerce la participación ciudadana y sobre todo la de sus representantes, los representantes de la ciudadanía, en la relación con el urbanismo. Este aspecto nos parece positivo, fundamentalmente para asegurar unos estándares de participación de los ciudadanos que ya está establecido en el artículo del Texto Refundido de la ley estatal.

Con respecto al nuevo apartado que se añade, el apartado 3 del artículo 6, que habla también de un procedimiento, ¿no?, de esa participación ciudadana en los procedimientos urbanísticos, nosotros entendemos que, conectándolo con el artículo 6.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que indica que la legislación sobre ordenación territorial urbanística regulará tal derecho, entendemos que debería haberse regulado de una forma no tan genérica. Fundamentalmente porque debería ser más completa la regulación de este procedimiento, de la participación de la ciudadanía y de la solicitud de información que hace la ciudadanía a la administración pública en este tipo de procedimientos. Pero igualmente entendemos que debería haber sido más completa, porque en determinados artículos, por ejemplo el artículo 50, desaparece como una de las facultades. Entendemos que se ha metido dentro del genérico de este artículo 6 esa participación, pero es lo que proponemos, ¿no?, que se hubiera realizado, que se hubiera establecido de forma más completa, y si eso tiene que ser a través de un desarrollo reglamentario, pues que se desarrollara reglamentariamente el procedimiento de solicitud de información y de participación en estos trámites.

Con respecto al apartado 4.1 del artículo único, que modifica el apartado 1.a), b), del artículo 10, decir que esta modificación, desde luego nosotros no hemos encontrado que traiga causa de adaptación de la ley andaluza al Texto Refundido de la Ley del Suelo, incluso hasta podríamos llegar a la conclusión de que la puede contradecir si tenemos en cuenta que dicho Texto Refundido no prevé esa sustitución monetaria de reserva del suelo, ni dentro de sus bases de régimen de suelo y tampoco dentro de los criterios básicos de utilización de suelo. De otra parte, solamente se menciona de forma muy general, que esa sustitución monetaria de reserva del suelo se integra en el patrimonio municipal

de suelo. Pero no sabemos..., sabemos, ¿no?, a lo que está destinado el patrimonio municipal de suelo, pero no se da un destino específico al metálico, ni tampoco se habla, ¿no?, ni se establece un plazo para invertir esas cantidades depositadas. En fin, que lo vemos que está regulado, que no proviene de ninguna adaptación. Y, bueno, tampoco sabemos, ¿no?, esa sustitución monetaria dónde se va a invertir. Debería darse un poco de más explicaciones y si la finalidad es que se tiene que adaptar a la realidad existente, pues tampoco sabemos..., no se nos explica cuál es esa realidad existente. De hecho hay un órgano, que es el Consejo de Participación, de la aplicación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo, pues que hace más de un año que no nos reunimos y por tanto desconocemos esos datos de la realidad existente.

Con respecto al apartado 5 del artículo único, en el que se modifican los apartados 2.b), c) y d) del artículo 14, bueno, indicar que se ha añadido ahí, como coletilla, en el apartado 2.b), cuando habla de..., se ha añadido ahí «o de planes de ordenación del territorio», que nosotros entendemos que el añadir «o de planes de ordenación del territorio» podría dar lugar a relajar la ordenación del territorio y de los planes subregionales que quedan todavía por aprobar. Por tanto no entendemos por qué se ha añadido esa coletilla. Entendiendo también que esos apartados a los que va referido, protección del medio urbano, del medio rural, el paisajístico, realmente son finalidades destinadas al desarrollo de los planes de ordenación del territorio, con lo cual no entendemos por qué se ha hecho esa inclusión. La inclusión en la modificación del apartado 2.c) y cualquier otra de naturaleza análoga que se establezca en los planes de ordenación del territorio, pues también son expresiones indeterminadas y que, bueno, generan una inseguridad jurídica, por lo que sería necesario que se elimine, en la medida de lo posible, este tipo de expresiones: «de naturaleza análoga»... Es decir, que sea más concreto, sobre todo y fundamentalmente a lo que afecta, porque es al urbanismo andaluz.

En el apartado 6.1 del artículo único, respecto a las modificaciones que realiza en el apartado 1, regla primera, del artículo 17, es decir, cuando se está hablando de la..., de esas modificaciones que no se da ninguna explicación razonable ni se mencionan esas modificaciones que se tengan que adaptar a una realidad actual... Es decir, me estoy refiriendo a la densidad, al aumento de la densidad de las edificaciones, no tenemos ninguna explicación razonable de por qué se aumenta esa densidad. Teniendo en cuenta que también hay otro artículo que se ha modificado, donde hay una horquilla de densidades, y esta concretamente se considera como «densidad muy alta». Con lo cual, pues, entendemos que va contra los objetivos urbanísticos de desarrollo sostenible y estratégicos de ordenación urbana, del modelo de ciudad y de los criterios sostenibles para su desarrollo y remodelación, aunque no así de su

expansión, porque la edificabilidad..., no afecta a la edificabilidad.

Con respecto al nuevo apartado 6 del artículo 17, cuando habla de..., bueno, de las infraviviendas, tampoco consideramos que esté motivado el 10% del aumento de edificabilidad con destinos distintos del uso residencial. Es decir, ese porcentaje que se establece no sabemos de dónde viene y por qué se considera que sea..., establecer el 10% y no el 5%, el 15%... Desconocemos por qué se establece ese porcentaje. Y mucho menos el aumento de edificabilidad con destinos distintos del uso residencial. Entendemos, entendemos que se refiere a favorecer la integración social y la dinamización de los espacios degradados siempre que sea posible cumplir con la reserva de las dotaciones legales. Pero de esto en la exposición de motivos no se nos explica nada, con lo cual, sí debería darse una explicación más razonable, por lo menos, saber en qué realidad social nos encontramos.

Con respecto a la modificación del apartado 7 que se reenumera como 8 del artículo 17, no estamos de acuerdo y tampoco entendemos por qué la norma permite la posibilidad de modificar a la baja el 50% obligatorio que se prevé en los suelos donde se localice el 10% de cesión de aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponde a la Administración de destino, a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección oficial. ¿Por qué entendemos que se puede modificar a la baja? Porque se incluye una coetilla en la que se establece o, en su caso, el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Viviendas, lo que da la facultad de disminuir este porcentaje del 50% obligatorio. Creo que no se ajusta tampoco a la realidad social teniendo en cuenta las condiciones económicas en que se encuentra hoy gran parte de la ciudadanía y, bueno, en la crisis económica en la que nos encontramos, ¿no?, aunque sea coyuntural, pero, bueno, hay que tener en cuenta y no entendemos por qué se establece o por qué se añade esta coetilla que puede dar lugar a esa modificación a la baja.

Con respecto al apartado 7, la adición de un nuevo apartado 3 del artículo 19, que se refiere a la inclusión de los instrumentos de planeamiento de un resumen ejecutivo con principios de los objetivos y finalidades de dichos instrumentos. Bueno, aquí lo que vemos es que una copia literal de lo que establece el texto refundido de la Ley de Suelo y, bueno, hubiera sido deseable que se hubiera establecido o detallado un poco más, que no de forma tan genérica como viene en el texto refundido de la Ley del Suelo el contenido de ese resumen ejecutivo.

Se propone, igualmente, la inclusión de un nuevo apartado en el artículo 19, porque realmente no se habla y para nosotros es importante, de impulsar la publicidad telemática del contenido de los instrumen-

tos de ordenación del territorio y urbanística en vigor que ayudaría mucho a la lectura de dicho contenido, de dichos instrumentos. Por lo tanto, añadiríamos ese impulso telemático del contenido de los instrumentos.

Con respecto al apartado 9 del artículo único de modificación del apartado 1.2 del artículo 32, que habla de la tramitación de los instrumentos de planeamiento, consideramos que resulta confusa o ambigua la referencia a órganos colegiados representativos de los distintos órganos y entidades administrativas que al efecto se constituya por lo que solicitamos se clarifique lo dispuesto sobre estos órganos en la norma que nos ocupa.

Respecto al apartado 10.1 del artículo único de modificación del apartado b) del artículo 34, pues, simplemente queremos hacer una llamada de reflexión. Cuando hablamos de situaciones de asimilación a la de fuera de ordenación. Sabemos que esto está regulado ya en el Reglamento de Disciplina Urbanística, pero, bueno, sí una reflexión con respecto a este tipo de situaciones teniendo en cuenta que estamos tratando una norma en cuya exposición de motivos dice que: «El instrumento de planeamiento debe responder al cumplimiento de los intereses generales y no al mero interés de regularizar lo ilegal y en coherencia con el modelo urbano asumido.» Es decir, una reflexión a la utilización de este tipo de figuras de forma restrictiva, ¿no?, teniendo en cuenta lo que dice la exposición de motivos de la LOUA.

En el apartado 24 del artículo único, proponemos la inclusión de un nuevo punto al recién creado artículo 97.bis, considerando que debería integrarse en la LOUA ya que se está tratando la figura del agente urbanizador y por eso vuelvo otra vez a las condiciones o la exposición de carácter general de que sería necesario redactar un texto integrado de esta normativa porque hubiera sido interesante que se incluyera en la LOUA, aprovechando esta modificación, y que se hablara de los artículos o introducir los artículos 13 y 14 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, que es el que regula o desarrolla los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino a vivienda protegida en cuanto regula los procedimientos de urgencia para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento en lo relativo a reservas de terrenos con destino a vivienda protegida.

En el apartado 28 del artículo único por el que se modifica el 1.b).a) del artículo 123, que habla de las características del sistema de actuación por cooperación, simplemente, poner o una reflexión que hacemos, ¿no?, que sería interesante, ¿no?, valorar que en la contratación con empresas como requisitos adicionales a los que vienen establecidos ya en los procedimientos de contratación del sector público, pues que se estudiara la posibilidad como un plus de calidad de que estas empresas a efectos no de garantizar, pero, por lo menos, de cumplimiento de las obligaciones con

respecto a los consumidores y usuarios en la calidad de las construcciones, pues que utilicen mecanismos a la hora de existan conflictos con los consumidores, que utilicen mecanismos de participación con los órganos de mediación y la adhesión al sistema arbitral de consumo.

Y por penúltimo, en el apartado 29 del artículo único por el que se modifica el 130, iniciativa para el establecimiento del sistema y su objeto, en relación con el apartado 2.e), cuando habla con respecto a los presupuestos de gastos de urbanización, nosotros sí queremos introducir y que aquí se establezca claramente el presupuesto de gastos totales y urbanización debidamente desglosados y detallados y no solamente estimados, teniendo en cuenta que los apartados 4 y 5.g) de este mismo artículo que habla de lo mismo, tiene que ir en conexión con lo regulado en el derecho de propiedad de suelo reconocido al propietario al texto refundido de la ley estatal en el artículo 8.1.c), es decir, al consentimiento informado que tiene que dar el propietario antes de asumir los gastos de la urbanización o de los procedimientos de urbanización.

Y en relación con el apartado 35 del artículo único por el que se crea un nuevo apartado segundo del artículo 168, que habla de potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución, cuando habla que: «Los terceros adquirentes asumirán todas las irregularidades», lógicamente, por la subrogación de cuando adquiere el bien, pero sí sería interesante también, ¿no?, establecer que ese alcance tenga una excepción que es cuando este tercero adquirente ha utilizado todos los medios fehacientes de información urbanística existente y a su disposición, como puede ser solicitar la cédula urbanística y no haya sido debidamente informado, ¿no? Por tanto, esta excepción sí deberíamos tenerla en cuenta a la hora de tener que asumir responsabilidades con respecto a estas irregularidades urbanísticas.

Y, bueno, en virtud de todo lo expuesto pedimos a los grupos parlamentarios que valoren las alegaciones que muy rápidamente hemos hecho por la federación que las asuma como suyas, pues defendiendo la tramitación final de la norma.

**El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Muchas gracias, señora Molina.

A continuación tiene la palabra, en nombre de Izquierda Unida, su portavoz, señor Gordillo.

**El señor SÁNCHEZ GORDILLO**

—Bueno, en primer lugar, para dar las gracias a FACUA. Se ve que ha estudiado bien la ley, creemos

que son interesantes las aportaciones que ha presentado. Nuestro grupo comparte varias de las que aquí ha expuesto y las vamos a defender en la medida de nuestras posibilidades y del número de diputados que tenemos.

Por tanto, muchas gracias, y más en la fecha en que se ha convocado y con la urgencia que se le ha convocado.

Muchas gracias.

**El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Gracias, señor Gordillo.

Señora Martínez, portavoz del Grupo Parlamentario Popular.

**La señora MARTÍNEZ MARTÍN**

—Muchas gracias, señora Molina, por la intervención que hoy nos ha hecho en representación de una organización tan importante como FACUA, que representa los intereses de muchos andaluces, todos los andaluces, todos somos consumidores y usuarios.

Es muy difícil en tan poco tiempo hacer una valoración de una ley que tiene hasta doscientos y pico artículos, una ley muy grande y muy amplia, pero tendremos en cuenta las aportaciones que ha hecho. Y ya le adelanto y le pongo un poco el dedo en la llaga sobre el punto que ha tratado del impulso telemático que es necesario hacer. Yo creo que vosotros como organización que estáis muy arraigados hoy a la sociedad conocéis que es un medio de información muy potente y muy importante y, desde luego, en ese sentido, irán algunas de las enmiendas que nosotros haremos a esta ley para que sea una ley más participativa y más transparente.

Nada más.

Muchas gracias.

**El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Muchas gracias, señora Martínez.

Y, a continuación, tiene la palabra la señora Cuenca, portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

**La señora CUENCA CABEZA**

—Sí, gracias, Presidente.

Pues en la misma línea, señora María Dolores Molina, agradecerle la comparecencia hoy aquí, nosotros también observamos que han estudiado ustedes en profundidad el texto, han hecho su interpretación y han



hecho unas propuestas de modificaciones que nosotros vamos a estudiar, sin lugar a dudas, y esperemos a al final de este proceso pues tengamos una buena norma para todos en Andalucía.

Muchas gracias.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señora Cuenca.

Señora Molina, ¿quiere añadir alguna cuestión más, por favor?

#### La señora MOLINA ÁLVAREZ, REPRESENTANTE DE FACUA-CONSUMIDORES EN ACCIÓN

—Bueno, pues agradecer a los grupos parlamentarios que tengan en cuenta las alegaciones que hace FACUA.

Creo que se les ha repartido una copia porque en tan poco tiempo es muy difícil dar una explicación más en profundidad de por qué hacemos estas alegaciones, pero se ha repartido una copia donde vienen recogidas las alegaciones que acabo de exponer muy rápidamente, y agradecer que la tengan en cuenta.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias. Agradecerle su presencia. Muchas gracias.

[Receso.]

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Buenos días. Bienvenidos a don Juan Moreno Rodríguez y a don José Carlos Cutiño Riaño, en representación de la UCA, Unión de Consumidores de Andalucía.

Y cuando quieran tienen la palabra durante diez minutos para exponer sus propuestas y alegaciones.

Muchas gracias.

#### El señor MORENO RODRÍGUEZ, REPRESENTANTE DE UCA

—Muchísimas gracias. Felices fiestas a todos y feliz año para todas sus señorías y para todos los andaluces, que es el deseo que tenemos como representantes sociales de la Unión de Consumidores de Andalucía.

Agradecer, una vez más, la oportunidad que nos brindan como unión de consumidores de comparecer ante esta Comisión de Obras Públicas y Vivienda para trasladar nuestras valoraciones al proceso de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En primer término, queríamos trasladar la preocupación desde la Unión de Consumidores de que Andalucía consiguiera dotarse de un marco jurídico preciso y, lo que es más importante, estable para garantizar en todo momento, como se evidencia en la propia exposición de motivos que se somete a nuestra consideración, la seguridad jurídica de todos los operadores que intervienen en el proceso de transformación del suelo, un bien tan absolutamentepreciado para el conjunto de la sociedad.

Los ocho años de vigencia de esta norma han ido concadenando todo un sinfín de reformas y modificaciones que pueden hacer llegar a poner en duda hasta qué punto se ha asegurado y se ha garantizado convenientemente la plena aplicación de ese principio de seguridad jurídica, que es lo que preocupa a la ciudadanía, por parte de las Administraciones públicas, pero que es más importante para los agentes implicados en la gestión del suelo y para el conjunto de la ciudadanía.

Desde el punto de vista de las alegaciones, en primer lugar desde la Unión de Consumidores de Andalucía queremos ser, y somos, plenamente conscientes de las circunstancias que motivan la presente modificación legal: en primer lugar la necesidad de garantizar la coherencia entre la normativa autonómica y la estatal. Y, en segundo lugar, la necesidad de dar respuesta a situaciones poco operativas que la práctica ha ido poniendo de manifiesto. Por tanto, es una buena ocasión para pasar revistar a aquellas situaciones que se vayan produciendo y que requieran adecuar la norma a una realidad que requiere, sin duda, una visión mucho más pragmática de la situación actual, de las medidas que afectan al sector, habida cuenta de la situación de crisis económica y también de crisis financiera, especialmente virulenta en el sector inmobiliario y de la construcción, después de algunos lustros, dicho sea de paso también, con preocupación desde una entidad socialmente comprometida, como la Unión de Consumidores, de cierta irracionalidad, en lo que ha supuesto la ordenación urbanística y lo que hemos llamado la burbuja inmobiliaria.

En segundo lugar, como unión de consumidores, compartimos plenamente la visión que el texto estatal plantea, en el sentido de entender el suelo como un recurso natural escaso y no renovable, lo que conlleva una especial protección, sin duda, de su uso y una mayor publicación de las acciones sobre el mismo. En tal sentido, dejamos constancia de que compartimos el planteamiento de que la acción urbanizadora se efectúe siempre por parte de la Administración, repercutiendo su coste económico sobre los agentes

beneficiarios de dichas actuaciones, ya que de este modo pueden quedar mejor preservados los intereses generales sin perjuicio de la aportación económica que a los agentes urbanizadores competan en razón de su participación y el beneficio obtenido por dicha actuación en materia urbanística. Este planteamiento debe contar, lógicamente, con la correspondiente, o con la correspondencia, por parte de las Administraciones públicas en el sentido de que no se pueden dilatar los plazos para la ejecución de las labores que competen a cada una de las Administraciones.

En tercer lugar, y de cara a —es habitual que cuando uno esté interviniendo suene el móvil—, perdón y disculpas. Como decía, en tercer lugar, y en aras de ese pragmatismo, debe entenderse la preocupación por facilitar la actuación en el suelo urbano consolidado, evitando la tendencia expansiva y depredadora de ese recurso, que hemos dicho, natural, escaso y que debemos entre todos preservar.

En correlación con ello debe entenderse la posibilidad de sustituir las cesiones dotacionales por aportaciones económicas que dieran lugar a bolsas de recursos para aplicar convenientemente el diseño racional de esos espacios que evite su excesiva fragmentación y facilite su ordenación y mantenimiento. En tal sentido, entendemos desde la Unión de Consumidores que el plazo de tres años para la inversión de cantidades nos resulta excesivo, siempre que se instrumenten las medidas para garantizar su aplicación efectiva.

Como cuarta consideración debemos valorar las excepciones a los parámetros de densidad y edificabilidad en aquellas actuaciones tendentes a mejorar las dotaciones y la habitabilidad de las infraviviendas, en la medida en que consideramos que existe un interés prevalente, y eso es lo que queremos dejar de manifiesto en esta comparecencia, que es un interés, además, digno de una mayor protección, como es el garantizar el derecho a una vivienda digna por parte de los ciudadanos. No obstante, ello debe implicar un seguimiento y las correspondientes medidas de tutela que impidan que tales excepciones al interés general, que se pueden producir a partir de este nuevo marco normativo, pudieran favorecer, lamentablemente, y una vez más, algún tipo de interés especulativo, que es lo que se trata de evitar con este tipo de actuaciones o de legislaciones en materia de urbanismo.

Como quinta consideración, trasladar la necesidad de abordar la posibilidad de que las cesiones de suelo para actuaciones de vivienda protegida puedan sustituirse por compensaciones económicas, ya que su original finalidad debe ser facilitar la legalización de urbanizaciones irregulares pudiera dar lugar a abusos que no se establecen si no se establecen mecanismos especiales de tutela, es decir compartimos el objetivo final, pero creemos que ese proceso necesita de la correspondiente tutela para garantizar que no se produzca ninguna destrucción en ese proceso de buenas intenciones.

Desde la Unión de Consumidores compartimos, por tanto, la necesidad de que los procesos de regularización no tengan la mera legalización como tal fin, sino la articulación de las compensaciones necesarias para restaurar, esa debe ser la principal preocupación, para restaurar la legalidad alterada.

Del mismo modo tenemos claro que el sentido de la reserva del suelo para vivienda protegida es facilitar su fomento, y así debe ser, y no dotar las arcas municipales en un momento especialmente delicado; es decir, por tanto, es una precaución que queremos trasladar para que esto no pueda convertirse en un instrumento de captación de recursos ajeno a la pretensión inicial que plantee la ordenación urbanística de Andalucía.

Como hacer esta consideración, tenemos que coincidir en las necesidades perentorias de un órgano colegiado autonómico con presencia de los agentes representativos —esa es una de las reflexiones que queríamos trasladar ante esta Comisión— donde estén representados todos los intereses en conflicto, un tema tremendamente delicado donde los intereses en juego son muchísimos y donde los ciudadanos también nos jugamos mucho, el modelo de desarrollo urbanístico que tenga nuestro territorio y nosotros pueblos y ciudades. La composición, por tanto, debe quedar contemplada de manera..., en esta reforma legal, y garantizando la presencia de las organizaciones más representativas; al menos, las que representamos los intereses de los consumidores y usuarios de Andalucía.

Para esta Unión de Consumidores de Andalucía, la planificación urbanística es un asunto importante y delicado como para que la sociedad en su conjunto no esté implicada en su planteamiento. De alguna manera, la presencia y la observación de la sociedad hubieran evitado determinados abusos que, lamentablemente, se han producido durante estos años de lo que hemos llamado la burbuja inmobiliaria.

La participación en materia de urbanismo, por tanto, la entendemos..., debe constituir como un elemento necesario para la legitimación del propio proceso planificador. Queremos estar presentes, y la petición que elevamos a esta Comisión es poder participar. Solicitamos, por tanto, se contemple de forma específica y expresa la articulación de esa comisión de seguimiento, la participación de la ciudadanía y de sus organizaciones representativas a través de la transparencia y el acceso a la información. Vamos a abordar procesos muy delicados, algunos de los contemplados, de regularización, de compensaciones, y, por tanto, la mejor manera de que el comportamiento de las administraciones públicas obedezca a ese principio de claridad y de transparencia es que sea transparente y visible ante las organizaciones, al menos las de consumidores y usuarios, sin negar, lógicamente, otras aportaciones parecidas..., términos que puedan formularse ante esta Comisión.

En definitiva, entendemos que el urbanismo —y así lo pensamos desde la Unión de Consumidores de Andalucía—, el urbanismo y la planificación del territorio es un área en la que podemos y debemos estar presentes y ser útiles, porque, básicamente, el planteamiento... No tenemos ningún interés en juego. Nosotros representamos los intereses generales de la sociedad; por tanto, no puede haber ningún ánimo de lucro en nuestra pretensión, salvo representar fielmente esos intereses de la ciudadanía que queremos aportar al conjunto de esta &&gestión&&.

Aunque he ido un poco rápido por ajustarme al tiempo que caracteriza a estas comparecencias, si no me equivoco, esta es la duodécima ocasión que en este año la Unión de Consumidores comparece; encantados de hacerlo, ¿eh?, es decir, que no supone ninguna carga, sino todo lo contrario. Lo entendemos como un reconocimiento al papel que tienen que jugar las organizaciones de los consumidores y usuarios en este proceso normativo.

Pero, en cualquier caso, como ustedes necesitarán para su trabajo una explicación más detallada de lo que acabo de decir, tienen por escrito tanto el Presidente de la Comisión como los diferentes grupos parlamentarios nuestras aportaciones para poder estudiarlo en ese proceso de modificación normativa al que deseamos el mejor de los resultados en beneficio del conjunto de la sociedad. Así que aquí tienen ustedes...

Y a su disposición para cualquier pregunta.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Rodríguez.

A continuación, tiene la palabra el señor Gordillo en representación de Izquierda Unida.

#### El señor SÁNCHEZ GORDILLO

—Para darle las gracias por su comparecencia.

Demuestran, una vez más, que son un grupo al que le preocupan los temas concretos, y este es un tema muy importante en Andalucía.

Y solo le voy a hacer una pregunta en esta ocasión, y es si considera que la facilidad para disponer de suelo público para vivienda pública, se supone, de primera ocupación, se mejora según los criterios que ustedes tengan, o se mantiene igual que estaban.

Nada más y muchas gracias.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Gracias, señor Gordillo.

Señora Martínez, portavoz del Grupo Parlamentario Popular.

#### La señora MARTÍNEZ MARTÍN

—Sí, muchas gracias.

Estaba tomando notas sobre la marcha.

La verdad es que, bueno, para agradecer a UCA las aportaciones que hace, el interés que demuestra en todas las tramitaciones. Como bien ha dicho, creo que ha tenido ocasión de participar en este año, sin ir más lejos... Y, bueno, pues tomaremos nota un poco de alguna de las aportaciones que ya ha apuntado, ¿no?

En concreto, el tema de la transparencia en la regularización de las viviendas ilegales me parece muy interesante, o también en el aseguramiento de esa flexibilidad en los parámetros para las reservas de viviendas protegidas, por ejemplo, ¿no?

Nada más. Intentaremos verlas con detalle y asumir, en la medida que creamos que sean positivas para los intereses generales de los andaluces.

Nada más. Muchas gracias.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Gracias, señora Martínez.

Señora Cuenca, portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra.

#### La señora CUENCA CABEZA

—Brevemente, señor Presidente, para agradecer en nombre del Grupo Parlamentario Socialista el que hoy esté aquí de nuevo, una vez más, la Unión de Consumidores de Andalucía.

Le agradecemos, sobre todo, el interés mostrado en la modificación de la Ley Orgánica de Andalucía y, desde luego, por nuestra parte, nos comprometemos a estudiar detalladamente el documento que usted ha sintetizado en diez minutos y que, lógicamente, necesitará de un mayor estudio para, como no podía ser de otra manera, si podemos, enriquecer aún más esta norma.

Muchas gracias.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Gracias, señora Cuenca.

Señor Rodríguez, si quiere añadir alguna cuestión, por favor.

### El señor MORENO RODRÍGUEZ, PRESIDENTE DE UCA

—Señor Moreno Rodríguez, porque mi madre es Moreno y porque mi padre es Juan Moreno Rodríguez.

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Moreno Rodríguez, para... en la grabación.

### El señor MORENO RODRÍGUEZ, REPRESENTANTE DE UCA

—... por aclaración.

Vamos a ver, la pregunta que formula el señor Gordillo: esa es la preocupación que hemos trasladado. Evidentemente, nosotros creemos que es necesario que haya las correspondientes dotaciones para poder acometer políticas de vivienda de carácter público. La situación es tremendamente delicada. Probablemente, el momento requiera, además, de la posibilidad de articular esa vivienda protegida. El acceso al crédito de muchas familias, hoy por hoy, están financieramente excluidas, sobre todo porque —ayer lo comentaba en una entrevista en Canal Sur Televisión— desde que estalló la burbuja inmobiliaria, 300.000 familias españolas han sido desahuciadas; desahuciadas quedándose con una deuda pendiente, porque el banco se queda con la vivienda, con el 60% de su valor. Tienen que pagar las tasas judiciales y, además, tienen que seguir pagando ese crédito.

Y para esas viviendas, habrá que buscar..., para esas familias habrá que buscar un techo, y a lo mejor habrá que flexibilizar las condiciones, porque son familias que van a estar muy marcadas por la exclusión financiera. El tema es tremendamente preocupante desde un planteamiento de solidaridad.

Bien es cierto que hay otra reflexión, y en alguna reunión con la Consejera de Vivienda lo hemos comentado: tenemos un stock importante de viviendas que ya están construidas, y a lo mejor no tiene sentido seguir despilfarrando suelo, seguir urbanizando, cuando ya la vivienda está construida y podría ser suficiente para garantizar esa vivienda digna para el conjunto de la ciudadanía.

Yo creo que hay que buscar fórmulas imaginativas. La ley, evidentemente, la reforma era necesaria, pero también era necesaria por puro pragmatismo, porque las circunstancias han cambiado sustancialmente los últimos ocho años y no es lo mismo el contexto de hace ocho años que el que tenemos ahora. Y hay que acometer procesos, a lo mejor, de regularización de determinadas urbanizaciones, porque en ellas vive gente que necesita...

Y por eso hemos dicho que el interés a salvaguardar desde la Unión de Consumidores, con independencia de que haya que cumplir la legalidad, es que necesitan un techo. Y claro, a lo mejor la vivienda está construida, y por... Es decir, a lo mejor hay que tener ahí ese margen de flexibilidad.

Y en materia de compensaciones y de reserva de suelo público en las operaciones que se hagan, lógicamente, el interés de la Unión de Consumidores es estar presentes, poder participar de esas decisiones para comprobar fehacientemente que si realmente se ha conseguido suelo público, hay un plazo para poder acometer actuaciones en esa materia y haya una obligatoriedad por parte de las administraciones de dar respuesta a ese importante planteamiento.

Yo agradezco de la señora Martínez su apuesta también por la transparencia. Es el objetivo fundamental que hemos tenido en esta comparecencia; es decir, si queda recogido en la ley, mejor que mejor. Hemos lamentado que determinados disparates que se han producido en materia de gestión urbanística en Andalucía podrían haberse evitado, probablemente, con una mayor transparencia por parte de las administraciones públicas, especialmente la local, pero también de todo el proceso de tramitación del urbanismo.

¿Cómo se consigue esta transparencia? Pues contando con las organizaciones representativas. Representamos intereses generales, lo he dicho, lo he dejado... Es decir, el único interés que tenemos de estar presentes es poder defender al conjunto de la ciudadanía con absoluta honestidad y transparencia, porque no nos jugamos nada, nada más que ese interés general que queremos representar. Por tanto, creemos que la transparencia a través de la participación asegura que esta declaración de buenas intenciones pueda llegar a ser efectiva con los ciudadanos detrás, y exigiendo a sus administraciones locales, a su Administración autonómica, el cumplimiento de la legislación.

Al Grupo Socialista, es decir... La aportación queremos que sea constructiva; no entendemos... Nosotros venimos aquí para intentar ser útiles, para intentar trasladar las vivencias y las inquietudes que los ciudadanos, en el día a día, nos trasladan con sus consultas y con sus reclamaciones. Estamos viviendo situaciones muy muy dramáticas de gente que se acerca a nuestras oficinas auténticamente desesperadas porque va a perder su vivienda y porque, lamentablemente, no está encontrando una alternativa. Hay, probablemente, que complementar lo que haya que hacer en materia de viviendas a lo mejor con peticiones que han quedado en la anterior legislatura en el cajón. Es decir, algún mecanismo de asesoramiento a las familias, algunas fórmulas que desde el Consejo de Consumidores y Usuarios están constatados como autonómicos se han planteado de moratoria de los pagos... Habrá que echarle imaginación porque yo estoy convencido que a lo bancos no les interesa quedarse con una bolsa

de viviendas tan amplia y estamos dejando a muchas familias en la calle. Y, lógicamente, además de mantener el ritmo en la vivienda protegida habrá que darle salida al stock de lo que ya tenemos construido y habrá que tener una política mucho más racional respecto al suelo de la que en los últimos tiempos se ha tenido en este país y eso es una crítica que debe abordar la sociedad española y andaluza en su conjunto. No se han hecho las cosas bien y es momento de rectificar.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Moreno por sus aportaciones.

[Receso.]

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Buenos días a don Antonio Ojeda Escobar, don José Luis Lledó González y a don Pedro Romero Candáu, representantes del Colegio Notarial de Andalucía para participar en la tramitación de la modificación de la LOUA, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Y para su exposición tiene la palabra el señor Ojeda.

#### El señor OJEDA ESCOBAR, REPRESENTANTE DEL COLEGIO NOTARIAL DE ANDALUCÍA

—Muchas gracias.

En primer lugar, como es habitual en todas mis comparecencias, quiero manifestar la satisfacción que me produce el volver a esta casa, que yo no pude disfrutar pero que tomé la decisión de que el Parlamento de Andalucía se ubicara en esta magnífica sede. Para mí la verdad que es motivo de satisfacción y al mismo tiempo de nostalgia el volver a esta sede.

Y voy a insistir en una idea que expuse en mi última comparecencia porque quizás ocurre como con todos los lugares comunes las situaciones de habitualidad y de normalidad que no se le da la importancia porque se considera todo tan normal, tan cotidiano que no se valora en sus justos términos algunas situaciones y me refiero a la colaboración que la corporación notarial presta a las distintas administraciones, fundamentalmente aquí en Andalucía, a la Administración autonómica andaluza.

El Colegio Notarial de Andalucía es el primero de España por el número de colegiados en activo y presta una colaboración a la Administración autonómica en dos temas que yo creo que son los más esenciales, fundamentales, fundamentalmente el tributario, el tributario en el sentido de que transmitimos a la Ad-

ministración autonómica una información exhaustiva, detallada, tratada informáticamente de todos los negocios de carácter patrimonial, fundamentalmente, que se realizan en las notarías para que la Administración tributaria de la comunidad autónoma andaluza tenga los datos y pueda comprobar si las liquidaciones se han hecho correctamente, si alguien ha hurtado algún tipo de liquidación o de declaración, ero, al mismo tiempo —y la Comisión que hoy nos recibe— en el aspecto urbanístico.

Hoy el sistema urbanístico, la aplicación de la legalidad urbanística es inconcebible sin la colaboración de los notarios. Por ello queremos agradecer a la Comisión la oportunidad que nos da de estar presentes.

Y yo comprendo que los políticos que tienen sus afares, sus preocupaciones y que miran siempre por el bien común a veces a los profesionales nos oigan y a nosotros nos gustaría que aparte de oírnos nos hicieran caso, en la medida de lo posible, naturalmente. No fue así en materia de cooperativas y lamentamos que sea Andalucía la única comunidad autónoma que no impone con carácter obligatorio la escritura pública en la constitución de las cooperativas. Pero, bueno, esperemos que aquí hoy ya a final de año tener un poco más suerte y de que aparte de que se nos oiga pues también se nos pueda atender en la medida de las posibilidades.

Yo voy a terminar haciendo dos precisiones y voy a ceder la palabra, en primer lugar, a Pedro Antonio Romero Candáu, notario de Sevilla, que es un perfecto conocedor de la materia urbanística y que va a hacer una intervención de carácter técnico. Yo únicamente llamarles la atención en dos precisiones concretas, en el artículo 36 del proyecto donde dice: «Se añada un nuevo apartado 3 al artículo 176», en el número 3, donde se utiliza la expresión «la notaría», dice: «La notaría podrá solicitar...». Lo correcto es «el notario o la notario», porque la notaría es una oficina pública, un lugar donde radica la prestación de la función notarial, pero no es un sujeto ni se le pueden imputar obligaciones o derechos. Por lo tanto, yo creo que una corrección técnica habría que hacer en ese apartado.

Y por último, en el último párrafo de este número 3, y en el último inciso, donde dice: «Esta copia no devengará arancel». Quiero llamar la atención a sus señorías que el arancel es competencia... —el arancel notarial, me estoy refiriendo, lógicamente—, es competencia exclusiva del Estado, ¿eh? Por lo tanto, las comunidades autónomas, en este caso la Comunidad Autónoma andaluza, no pueden legislar ni dictar ninguna previsión sobre esta materia. Pero para darle satisfacción a la administración autonómica, les propongo, les propongo sustituir ese inciso por el siguiente. O sea... Y leo, para que quede meridianamente claro, el texto completo. Dice: «La notaría», ¿eh?, que también aquí debe decir el notario o la notaria, «remitirá a la administración competente, para su debido conocimiento,

copia simple en papel o soporte digital, de las escrituras por las que se hubieran solicitado y obtenido información urbanística dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento,» —coma— «sin coste alguno para la administración». Con lo cual, ¿eh?, queda claro que el notario, la notaria, autorizante del documento nunca le va a exigir a la administración autonómica arancel o derecho alguno, al quedar meridianamente claro. Y obviamos la incidencia en la materia arancelaria que, como digo, es competencia exclusiva del Estado.

Por mi parte, nada más. Señor Presidente, señoras y señores diputados, agradecerles la amabilidad y la atención que han tenido con la corporación notarial.

Y sin más, con la venia del señor Presidente, cedo la palabra a mi compañero, don Pedro Antonio Romero Candáu.

#### El señor ROMERO CANDÁU, REPRESENTANTE DEL COLEGIO NOTARIAL DE ANDALUCÍA

—Con la venia, señorías.

Consta en el expediente de elaboración del proyecto ya un informe del Colegio Notarial a propósito de la línea que proponíamos de acentuar al máximo la colaboración entre actividad urbanística, autoridades urbanísticas, notaria y registro de la propiedad. Entendíamos que eso es la continuación de lo que empezó en la Ley del Suelo, la reforma del año 1989, 1990, y que era imprescindible si queríamos que hubiera un funcionamiento efectivo de la transmisión inmobiliaria, y sobre todo de que reflejaran adecuadamente, no solamente el registro sino también los títulos de propiedad, cuáles son las limitaciones urbanísticas, regímenes, etcétera, de los distintos inmuebles.

En esa línea fue la propuesta del precepto que ha comentado Antonio previamente, que es..., que se introdujo ya en la reforma de 2008, a propósito de la coordinación [...] en el texto estatal, que nos permite, por supuesto con las [...] técnicas que se han hecho, pues ir acentuando la colaboración entre la actuación notarial y la actividad urbanística. Eso es algo que se ha hecho ya en materia de catastro, se ha hecho en general en todas aquellas actuaciones administrativas donde muchas veces hay escrituras pero no hay inscripción, como hay en [...] de sociedades, por ejemplo, de por medio, y figuras donde las parcelaciones urbanísticas, sobre todo, son el gran fenómeno a combatir y donde la coordinación hay que acentuarla al máximo.

De ahí nuestra propuesta de ese artículo 34, añadiéndole un número al 176, que hemos visto que ha sido recogida en el proyecto. También hacíamos otras que buscan acentuar al máximo esa coordinación. No se trata solo de que nos planteemos un debate entre documento público, escritura pública y documento público-certificación administrativa. Sino de acentuar al máximo las esferas de actuación de unos y de

otros. Por el tiempo no hemos podido traer hoy una aportación por escrito más detallada, ya concretada en cuanto al texto definitivo. Nos comprometemos a aportarla, y lo haremos.

Queríamos observarles que nuestras propuestas iban también en otras líneas. Nos preocupa mucho, por supuesto, ese artículo 10, donde se añade el apartado..., o se modifica el apartado b) del artículo 34, a propósito de los asimilados a fuera de ordenación. Nos preocupa sobre todo por ese desarrollo reglamentario al que se hace referencia, que resulta importantísimo que el principio de coordinación con las actuaciones notariales y registrales se acentúe, máxime teniendo en cuenta que en medio de todo esto, en medio de aquel informe, ha habido una reforma importantísima del artículo 20 de la Ley del Suelo estatal, que afecta directamente a la actuación de notarios y registradores, donde tenemos ya una forma específica de autorizar las escrituras de obra nueva, que conllevan también en algunos supuestos parcelaciones, y al que no podemos ignorar. Es muy importante que eso lo coordinemos con estos supuestos de edificaciones, construcciones, a las que no quepa adoptar medida, o a las que quepa, pero que en cualquier caso les ha pasado el tiempo, están patrimonializadas y de alguna manera van a venirnos a los despachos a montar las escrituras públicas y las inscripciones. Y en esto tenemos que acentuar esa coordinación de la que se ha recogido en el proyecto, como les digo, solamente la parte final que ha comentado Antonio.

Ya creo que es hora de que incluso en esta referencia del artículo 34.b) se acentúe por esa vía de coordinación también nuestra intervención, o por lo menos nuestra coordinación. Esa información que a nosotros nos tiene que ser muy rápida. La cédula y el informe urbanístico que el proyecto de ley desarrolla al principio se separó deliberadamente de la coordinación notarial porque la transmisión es mucho más rápida de lo que puede ser un plazo de información urbanística de dos meses o de tres meses, como prevé la norma. Pero que nos va a hacer falta, acentuando la coordinación, en esta regulación que la ley ha introducido para [...] ordenación, pero que al final la acaba remitiendo a un reglamento posterior. Pedimos que en esto se atienda un tanto al informe que ya hicimos y que volvemos a reiterar para procurar buscar, en alguna medida, esa coordinación de notarios con la autoridad urbanística. Y otra precisión importante es la relativa al agente urbanizador. Nos preocupaba, nos sigue preocupando, una figura que puede quedar por delante de los propietarios, que en definitiva son los grandes afectados por la actuación urbanística, además de la comunidad. Y para eso propusimos acentuar y mejorar, estimular, el acuerdo del agente urbanizador con la propiedad, para que la actuación urbanística fuera rápida y fuera eficaz y redunde en beneficio del interés público.

Gran parte de las propuestas que hicimos se han recogido. Quizás convendría detallar algún precepto, que me remito al informe que les haremos llegar, donde nos han recogido adjetivos como «formalmente, acuerdos formales», pero no dicen cuál es la forma. Tenemos interés en que esa forma se precise, como nosotros decíamos, evidentemente en una escritura pública. Se entiende muy mal que un agente urbanizador pueda presentar una propuesta a un ayuntamiento, de una actuación urbanística, reuniendo mayoría o no reuniéndola, y el acuerdo formal consista en un documento privado, de él solo, sin ningún tipo de compromiso. Por eso nosotros planteábamos la escritura desde el principio, buscando esa coordinación.

A salvo este tipo de precisiones, entendemos que la mayor parte de las propuestas que hacíamos, incluso en el agente urbanizador, que proponíamos unos plazos más largos para que se midiera el tiempo como un elemento más del activo, para procurar así estimular el acuerdo con los afectados por la actuación urbanística, pues, tuviera una compensación, y están recogidos en el texto que se presenta hoy como proyecto.

Así que, nada más, y quedamos, por supuesto, a disposición de sus señorías.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Ojeda, señor Romero. Señor Lledó.

#### El señor LLEDÓ GONZÁLEZ, REPRESENTANTE DEL COLEGIO NOTARIAL DE ANDALUCÍA

—Yo solamente voy a renunciar a mi intervención, para no cansarles, ¿eh? Por si hay alguna pregunta con relación a las manifestaciones hechas por nuestro ex Decano. Y quiero recalcar «ex Decano» porque el día 24 de diciembre cumplió 70 años, y mi única misión es reforzarle, si hay alguna pregunta, y como miembro de la Junta Directiva, pues, ratificar la disposición de la Junta Directiva del Colegio de Andalucía a prestar toda su colaboración.

Muchas gracias.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchísimas gracias.

A continuación tiene la palabra el portavoz de Izquierda Unida, señor Gordillo.

#### El señor SÁNCHEZ GORDILLO

—Bueno, pues para darles las gracias. En estos momentos, me ha dado mucha alegría tropezarme con Antonio de nuevo.

Y decir que, al menos la gente que nos movemos en el mundo del municipalismo tenemos que reconocer que la labor, en general, de los notarios, es imprescindible. Porque muchas veces los ayuntamientos pequeños tenemos dificultades de interpretar ciertos textos, que los notarios nos facilitan [...], quiero reconocer eso. Y darle mi enhorabuena por la labor que están prestando.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Gracias, señor Gordillo.

Señora Martínez, portavoz del Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra.

#### La señora MARTÍNEZ MARTÍN

—Sí. Muchas gracias, Presidente.

Simplemente para agradecer a la delegación que hoy acude en representación de los notarios andaluces, pues, el trabajo que vienen desarrollando habitualmente para, bueno, para todo lo que es la ordenación urbanística en Andalucía y el cumplimiento de la legalidad, su compromiso con las aportaciones que hacen constantemente a este Parlamento, desde luego, y a otras organizaciones para mejorar la normativa urbanística. Y por eso, pues, quiero agradecer en ese sentido la participación y las aportaciones que hoy se han hecho.

Permitidme un inciso, y para compartir la preocupación, que también se ha puesto de manifiesto y ha quedado sobre la mesa, sobre el tema de las urbanizaciones ilegales, que se aplaza a un posterior decreto, y yo quiero hoy aquí dejar constancia de que me parece una oportunidad perdida el que en esta modificación de la ley no se recoja de alguna manera. Por lo tanto, nosotros veremos con detalle cuáles son las aportaciones que se hacen en ese sentido, porque nos parece que es un problema que a todos nos interesa resolver, a todos los andaluces que están implicados, y a todos los andaluces en general, porque es un valor patrimonial, también, realmente importante el que está ahí y porque medioambientalmente es un tema a resolver.

Por lo tanto, estaremos muy atentos a esas aportaciones para, en colaboración, dar salida a ese problema lo antes posible y si pudiera ser en esta modificación legal pues mucho mejor.

Nada más. Muchas gracias.

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Gracias, señora Martínez.

Señora Cuenca, portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra.

### La señora CUENCA CABEZA

—Gracias, Presidente. Muy brevemente.

En primer lugar, como no podía ser de otra manera, para expresar, lo expresaba el señor Ojeda al principio, su satisfacción por estar en esta su casa, en el Parlamento de Andalucía, y yo le tengo que decir que para nosotros la satisfacción es plena que esté hoy usted aquí, que haya hecho esas aportaciones en nombre del Colegio Notarial de Andalucía.

Agradecerle a los demás acompañantes el que hayan hecho también sus valoraciones. Recogemos las aportaciones, las vamos a estudiar, y, desde luego, vamos a intentar enriquecer aún más la norma, si cabe. Podíamos abrir un nuevo debate, yo creo que no es el momento, que es el momento de los que hoy nos acompañan, de que hagan sus aportaciones, nosotros, como grupo parlamentario, pues, no vamos a entrar en ninguna polémica ni en ningún debate, ya tendremos momento para ello. Pero sí, desde luego, vamos a estudiar detalladamente, cuando nos hagan llegar esas aportaciones por escrito, para ver si es posible que las hagamos también nuestras sus reivindicaciones.

Muchas gracias.

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Gracias, señora Cuenca.

¿Quiere añadir alguna cuestión más, por favor, señor Ojeda?

### El señor OJEDA ESCOBAR, REPRESENTANTE DEL COLEGIO NOTARIAL DE ANDALUCÍA

—Con la venia del Presidente.

Únicamente por concluir, o por cerrar, nuestra intervención, reiterar que haremos llegar por escrito el informe técnico, con objeto de que esas propuestas que hacemos, en la medida de lo posible, y, por supuesto, respetando el criterio de las mayorías parlamentarias, pues si pueden ser acogidas, pues, nos sentiremos plenamente satisfechos.

Concluir agradeciendo la intervención de los portavoces de los distintos grupos parlamentarios, y reiterar nuestra plena disponibilidad, y cuando hablo de nuestra me refiero a la corporación notarial, como

decía mi querido amigo y compañero José Luis Lledó, el día 24 por imperativo legal he dejado de ser decano y todavía gozo, o gozaré un mes y unos días, como notario, ya después, pues, pasaré, igual que pasé en su día a la condición de ex presidente y ex parlamentario de Andalucía, a la de ex notario, pero me consideraré siempre muy satisfecho por ese doble motivo: por haber sido notario y sobre todo por haber sido parlamentario y presidente. Y, además concurre una circunstancia: que fui el primer Presidente del primer Parlamento de Andalucía y he sido el primer decano del primer colegio de Andalucía.

Concluir deseándoles a todos muchas felicidades, un próspero año nuevo, y que yo creo que el nuevo año, pues, va a traer muchas novedades para Andalucía, pues que se sean todas buenas ya satisfactorias para Andalucía y para todos los andaluces.

Señor Presidente, muchas gracias.

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, y expresarle nuestro reconocimiento y agradecimiento. Muchas gracias.

[Receso.]

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Señorías, reanudamos la sesión.

Buenos días, de nuevo, y le damos la bienvenida a don Juan Aguilera Ruiz y a don Luis Fernández Palacios, en representación de la CEA, de la Confederación de Empresarios de Andalucía.

Señor Aguilera, cuando quiera, tiene usted la palabra.

### El señor AGUILERA RUIZ, REPRESENTANTE DE LA CEA

—Gracias, Presidente. Buenos días a todos, señoras y señores diputados.

Para nosotros, para la CEA es una gran satisfacción el poder venir aquí para hablar de un tema tan importante como, sin duda, lo es la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Aunque hayamos recibido la notificación con tanta premura, pues la verdad es un tema tan urgente que, bueno, que bienvenida sea, efectivamente, esta comparecencia, ya digo, por hablar de un tema tan importante, sobre todo, para nosotros.

Para nosotros, los promotores, los constructores y los que trabajamos en el sector inmobiliario y en toda la región andaluza, como Presidente de la Comisión de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de la CEA deciros que hemos tenido numerosas reuniones



para abordar la reforma de la LOUA y que para el sector, para la promoción inmobiliaria pues esta ley es una ley tremendamente importante. No debo dejar de señalar que el sector de la construcción pues tiene una gran importancia, tanto en la participación en el producto interior bruto, en la capacidad de generación de empleo y en la terrible capacidad o debilidad a la hora de perder puestos de trabajo. Somos un sector que genera gran cantidad de empleo, desarrollo y que, al mismo tiempo, hemos aportado durante todos estos años de crecimiento del sector numerosos recursos para que las administraciones públicas hayan podido modernizar el país en numerosas infraestructuras. Desgraciadamente, como ustedes señorías saben, pues estamos inmersos en una crisis muy fuerte y yo diría que el sector, sin ningún género de dudas, que está sufriendo la crisis con más intensidad es, desgraciadamente, el mío, el sector inmobiliario está sumido ahora mismo en la ruina y en el caos. En la ruina porque hemos perdido en los últimos años miles de empresas abandonadas en medio del camino, incluso promotores de viviendas protegidas por falta de financiación, por falta de apoyo de las administraciones y, en concreto, de la Junta de Andalucía a la hora de hacer frente a lo que se le había prometido en ayudas a los compradores y en apoyos e impulsos a sus proyectos, de tal manera que empresas que habían acometido proyectos importantes, comprando suelos públicos con destino a viviendas protegidas se han visto, desgraciadamente, con la obligatoriedad de cerrar sus puertas.

Esas miles de empresas le han acompañado, desgraciadamente, en esta situación tan de ruina cientos de miles de trabajos, que ahí están las estadísticas de toda la región, de tal manera que la caída del sector, la caída de la vivienda protegida ha sido brutal por falta de financiación y por falta de ayudas.

Pero, para colmo de males, si la situación es ruinoso para nosotros, la verdad es que también estamos sumidos en un auténtico caos, porque las administraciones han pretendido afrontar tanto desde el Gobierno central como desde la Administración autonómica este escenario promulgando normas y más normas que han creado en todo el sector y en la sociedad una gran inseguridad jurídica, tanto por los derechos que se han querido anunciar y que no se han podido llevar a cabo, como por las obligaciones que los compradores, la sociedad en general, no ha podido atender a la hora de hacer efectiva su gran anhelo de acceder a una vivienda.

Como tengo muy poco tiempo, pues, tan solo debe decir que el escenario que tenemos no puede ser más desolador y que, además, así es imposible que nadie pueda atreverse a invertir en el sector inmobiliario y a jugarse en ello su patrimonio.

Para nosotros es absolutamente necesario y, además, urgente adoptar medidas de estímulo y de impulso que cambien este panorama tan sombrío y de hecho

llevamos bastantes años exigiéndole y comentándole a la Administración la necesidad de ir a realizar profundas reformas en todo el campo de la ordenación del territorio, del urbanismo y de la vivienda. Porque la verdad es que a poco que reflexionemos se evidencia de manera clara que tenemos en Andalucía ahora mismo un urbanismo riguroso, inflexible, farragoso, lento, faraónico y, además, absolutamente inseguro.

Necesitamos recuperar un urbanismo que esté al servicio de la gente, un urbanismo ágil, flexible, que se acomode a las demandas sociales que tenemos, a las realidades de sus capacidades adquisitivas y que sea, además, ágil y transparente.

Son muchas las sugerencias que nosotros les hemos realizado a la Consejería de Obras Públicas y Transportes a lo largo de este tiempo, de los últimos años y, desgraciadamente, pocas las veces, casi nunca, en las que se nos ha dado una norma que pudiera de verdad, pues, tratar de reorientar esta situación.

Hoy, sin embargo, debo decir que la reforma de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la vamos a ceñirnos, pues sí hemos podido tener un contacto fluido, directo, abierto y cercano con la Consejería de Obras Públicas y Transportes y más concretamente con la Dirección General de Urbanismo y que ha conocido de verdad, de primera mano, y nosotros también, pues todo el diagnóstico y la propuesta de soluciones que ahora mismo necesitamos.

Sería muy extenso, evidentemente, pues hablar con todo lujo de pormenores y detalles la multitud de temas que sería interesante abordar y que constan, evidentemente, en los expedientes de intervenciones nuestras, tanto en el Consejo Económico y Social como en otros órganos.

De manera sintética decir que hemos sido considerados, y en cierto modo atendidos, y que en un [...] final decir que los cambios se plantean en el último texto que conocemos, pues van en la dirección que el sector demanda, pero que, sin embargo, diciendo eso de entrada lo que debemos decir es que para nosotros el documento es insuficiente para poder también hacer frente a la difícil situación que atraviesa el sector.

Nosotros reconocemos los avances que la ley plantea flexibilizando algunos elementos esenciales de la LOUA, pero creemos que es el momento en el que se requiere una reforma más profunda habida cuenta del consumo de tiempo y de recursos que plantea cualquier proyecto inmobiliario que queramos ver que, efectivamente, se lleva a la práctica.

Dentro de la multitud de temas que, evidentemente, nos gustaría señalar me voy a ceñir solo y exclusivamente a tres habida cuenta de que dispongo de muy poco tiempo. Uno, el cambio de la densidad y de los usos del suelo. Antes hacía referencia a que la sociedad está cambiando de una manera importante y rápida. En ese sentido, nosotros pues pedimos que la ley se acomode a que los cambios sociales que se vayan

realizando en cada momento, los planeamientos tengan suficiente flexibilidad o suficientes posibilidades como para poderse acomodar a esos cambios. Ahora mismo tenemos planeamientos en toda Andalucía en lo que se indica de manera obligatoria es que las viviendas tienen que tener un tamaño que la gente no la demanda, sencillamente así. Hay muchísimos planeamientos los cuales pues [...] la edificabilidad máxima del planeamiento son tantos metros cuadrados edificables y el número máximo de viviendas para poder construir esos metros cuadrados edificables pues son tantas viviendas. Uno divide los metros cuadrados de techo entre el número de viviendas y sale que necesariamente, como media, pues hay que construir allí porque lo dice el planeamiento, diga lo que diga la sociedad, hay que construir viviendas pues de 120 o de 130 metros cuadrados, cuando resulta que la vivienda protegida y, sobre todo, la vivienda joven que es la única que en el fondo medio se puede hacer, pues resulta que no tiene esos metros cuadrados, demanda menos metros cuadrados, ante lo cual, pues, el promotor tiene evidentemente que despilfarrar los metros cuadrados de techo que se le está planteando en el planeamiento o no abordar la promoción.

La composición media de las familias andaluzas está cambiando de una manera intensa en los últimos años y es necesario que los planeamientos, en cada caso, tengan la posibilidad de acomodarse a esos cambios y, sobre todo, también que en una región tan extensa como la nuestra pues que en cada lugar haya también..., puedan existir esas posibilidades de acomodarse a la vivienda que la gente plantea.

Igual con el tema del uso, es llamativo que muchísimos planes generales pues se ha puesto que un determinado suelo, incluso en el centro de las ciudades, pues en su día era residencial y lo cambió, pequeños suelos, a usos terciarios y ahora resulta que hay suelos para oficinas aquí mismo, en Sevilla, multitud de metros cuadrados que [son] absolutamente imposibles de promover. Nosotros lo que hemos pedido y le hemos insistido a la Dirección General de Urbanismo es que exista una cierta flexibilidad para que el planeamiento pueda ir acomodándose, en cada caso, a la demanda que la ciudad plantea en los usos y algo evidentemente también, como he estado comentando, el documento lo recoge.

La densidad y el uso ya digo que son los dos elementos para nosotros más importantes, lo que es la definición de los elementos estructurales del plan tiene..., de la ley tiene un gran inconveniente, y es que la LOUA actualmente lo que dice es que se consideran como elementos estructurales la edificabilidad, los equipamientos, la densidad y el uso, de tal manera que un plan general que contemple una determinada densidad, como he señalado antes, en un suelo urbanizable no puede..., o un uso no puede modificarlo hasta que se revise el plan general, con

lo cual estamos atados de pies y manos porque no vamos a revisar un plan general de una ciudad como Sevilla cada dos por tres, el Plan General de Sevilla empezó a redactarse en el año 1999, han pasado 12 años y todavía no se ha puesto en práctica ni se va a poner en práctica porque, evidentemente, hace falta que se desarrollen una serie de infraestructuras que ni siquiera el Plan General de Sevilla ha planteado. Los planeamientos urbanísticos tienen que ser bastante más finos, bastante más rigurosos y prestar bastante más atención a lo importante y lo importante son las infraestructuras, la accesibilidad a la ciudad, la movilidad dentro de ella, etcétera, etcétera, y dejar aquellos temas que en cada ciudad, pues, son muy variados para la competencia municipal, de tal manera que nosotros lo que planteamos es que hasta que los planes generales de ordenación urbanística no se adapten a esta nueva ley, pues que los ayuntamientos tengan potestad para decidir la densidad y el uso de cada suelo.

Fijaros que ni siquiera cuestionamos el fondo de ley, el fondo de la reforma de la ley, para nosotros el enfermo está tan enfermo que lo que hace falta es que lo que ahora mismo hay se pueda poner en carga, porque nosotros dudamos muchísimo, hablando con franqueza, que los ayuntamientos se vayan a meter ahora en otra carrera de revisión de planes generales. Lo importante es que si el enfermo tiene una hemorragia como ahora mismo tiene, que tratemos de cortarla, lo importante es que si hay un promotor que de verdad está decidido a tirar de [su urbanización] para adelante y el producto que tiene que hacer no tiene en ningún momento demanda y hay otro que lo tiene, cumpliendo evidentemente con todas las condiciones, que se le posibilite, pero ya, es decir que nosotros lo que planteamos es una disposición adicional en la cual se recoja textualmente que hasta que planes generales de ordenación urbanística se adapten a la ley que estamos comentando, toda modificación del planeamiento que tenga por objeto un aumento o una disminución de densidad o un cambio de uso no conllevará la ordenación estructural de dicho plan general, sin menoscabo de que evidentemente pues cada ayuntamiento [tenga] que abordar la reforma y la admisibilidad de cualquier planteamiento.

Junto con la densidad y con el uso nos preocupa muchísimo el campo de la vivienda protegida, no porque no queramos hacer viviendas protegidas —que hemos hecho en España y en Andalucía la gran mayoría del parque inmobiliario—, sino porque sabemos todos que no hay financiación para la vivienda protegida y que las ayudas que tenía la..., los compradores y los promotores de la vivienda protegida, pues, se han cortado de raíz y los ha cortado la Junta de Andalucía y los ha cortado el Ministerio, de tal manera que nosotros no podemos soportar, y digo no solo soportar la carga, sino que lo que no podemos admitir ni es de recibo que se nos exija en un planeamiento un producto que no tiene financiación y que no tiene ayudas, por más

que se quiera. Tenemos muchos planeamientos en los que existe ahora mismo una calificación otorgada de viviendas protegidas que no se pueden llevar a cabo, de tal manera que nosotros lo que planteamos, y además como una medida de café con leche para todos, como mínimo el 30% de vivienda protegida para todos los municipios, unos necesitarán más y otros menos en función de su tamaño, de sus características, de su idiosincrasia, etcétera, etcétera, nosotros lo que planteamos es que, sin perjuicio de la necesidad de abordar el estudio de demanda de vivienda protegida que en cada ayuntamiento exista y del registro de demandantes que es otra película que a mí me gustaría que en algún momento pudiéramos hablar de ella, que los suelos calificados ahora mismo como de vivienda protegida, el ayuntamiento en cuestión tenga posibilidad de innovar el planeamiento para acomodarse a las verdaderas demandas de vivienda que existen en su municipio, sin que ello conlleve evidentemente una modificación estructural del plan. Nosotros los planteamientos que hacemos están siempre dentro de darle una mayor capacidad a las administraciones para que su decisión sea rápida y para que la voluntad planteada por algún inversor o por algún promotor se pueda llevar a cabo sin más dilaciones de tiempo y que, evidentemente, se faculte a los ayuntamientos para que se limite el precio de la vivienda, nosotros no estamos, evidentemente, pidiendo tampoco el que se suprima la obligatoriedad de la vivienda protegida, sino que se reconduzca esa obligatoriedad a una vivienda de precio limitado porque la vivienda protegida para poderla llevar a cabo exige un procedimiento de calificación provisional, de calificación definitiva, de registro de demandantes, de... cuarenta cosas que entorpecen enormemente el procedimiento además de que no existe cupo para vivienda protegida, o sea es que ahora mismo no es solo que no haya financiación, es que no hay ni cupo, es imposible, te devuelven los papeles, y mientras tanto tú tienes un suelo comprado a una Administración pública para hacer VPO y no te admiten ni siquiera que se estudien tus documentos. Y, por último, en la misma línea de tratar de agilizar y de poner en marcha proyectos inmobiliarios también venimos solicitando un tema importantísimo, en el sentido de que nosotros no es tan solamente que admitamos, sino que compartimos el que la construcción de la ciudad debe contribuir con sus plusvalías a que la sociedad y las familias más débiles tengan también posibilidades de acceso a la vivienda en condiciones bastante más favorables que el resto de las familias, y ni hemos cuestionado ni vamos a cuestionar, como se han hecho en otras comunidades autónomas, la cuantía de cesión obligatoria y gratuita de suelo a las administraciones y en concreto a los ayuntamientos para vivienda protegida, y está en nuestra legislación reconocido que hay que ceder el 10% del aprovechamiento urbanístico a las administraciones, sobre

todo para que hagan viviendas de protección oficial y estamos totalmente de acuerdo en que eso siga así, la reforma no debe en ningún momento deteriorar en ningún caso, lógicamente, la protección de la familia, con lo que ocurre, sin embargo, es que estos suelos de cesión gratuita para ser vivienda de protección oficial es usual que los ayuntamientos, totalmente frecuente, que los ayuntamientos reciban estos suelos ya urbanizados y se lo cedan, o los enajenen, o los vendan a otros operadores para que sean esos otros operadores, la empresa municipal de turno, las cooperativas, la gente que cuando el sector está en alza pulula por las Administraciones para tratar de obtener ese suelo. Con lo cual estamos viendo y sufriendo que muchos suelos cedidos por un promotor, pues, se le ceden al ayuntamiento y el ayuntamiento se los cede al otro, y ese otro se los cede a otro. Y, bueno, lo que pasa con las cosas cuando cambian mucho de manos es que es difícil, de verdad, el poder asegurar que el proceso es tan transparente. Al final nos encontramos con competencias desleales, nos encontramos con lentitud en la ejecución de esos procedimientos, etcétera, etcétera, una problemática que sería difícil, de verdad, de explicar, pero que está a flor de piel de todos y cada uno de nuestros promotores. Lo que nosotros decimos es, conceptualmente hablando: si el verdadero objetivo que tiene la ley es que haya suelo para vivienda protegida, es decir que se construyan viviendas protegidas, si yo soy el promotor de una urbanización y tengo que dar el suelo urbanizado que se me posibilite a mí, y perdonadme que hable en primera persona, es que pueda hacer esas viviendas de protección oficial, y no que se lo tenga que dar al ayuntamiento para que el otro se lo dé al otro, y el otro al otro, y al de más allá. Es decir, que nosotros lo que solicitamos es que al promotor responsable de la urbanización se le faculte para que pueda hacer las viviendas protegidas, con los plazos, con las prioridades, con las urgencias, con las condiciones del precio de las viviendas, de las características de las viviendas, etcétera, etcétera.

Yo me acuerdo, ahora que estamos hablando de urbanismo, que en aquellos años, yo soy bastante mayor que vosotros, en mi infancia me decían en una asignatura que se llamaba Urbanidad que lo que se regala no se debe volver a regalar, y cuando aquello se fracturaba, la amistad, entre el que regalaba y el que recibía el regalo, los regalos se devolvían.

Bueno, estamos hablando de temas muy delicados y yo lo que sí digo en este punto es que hace falta al urbanismo darle más transparencia, confiar más en los verdaderos operadores que en las crisis se ven quiénes son y quién se quedó atrás, y que esa petición de confianza mía llegue a que la iniciativa privada de Andalucía, los promotores de Andalucía, que tan mal lo estamos pasando, que si podemos tener la más mínima posibilidad de poder llevar a cabo un proyecto, que nos echéis una mano y que en la reforma, pues, también

nos carguéis de responsabilidad en todo lo que sea necesario, pero también al mismo tiempo facilitándonos la labor que socialmente tenemos y que podamos, en definitiva, tener un urbanismo que esté al servicio de la gente, porque nosotros pues somos agentes sociales, que lo tenemos, evidentemente, que construir es aquello que pida la gente, si no lo pide, desgraciadamente podemos ir a una oferta y desgraciadamente podemos desarrollar un sector tan importante como el nuestro y que tiene una repercusión tan fuerte en la cohesión social y en la generación de empleo.

Yo sé que me he extendido más de la cuenta, sé que soy muy hablador, perdonadme, he procurado, pues, ceñirme a lo estrictamente necesario, pero, evidentemente, estamos tanto Luis como yo, como es natural, a vuestra entera disposición.

Muchísimas gracias a todos por vuestra atención.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Aguilera.

A continuación, tiene la palabra el señor Gordillo, portavoz de Izquierda Unida.

#### El señor SÁNCHEZ GORDILLO

—La verdad es que aunque ha sido usted un poco más extenso, la verdad es que demuestra ser un gran conocedor del sector y ha hecho una magnífica radiografía de una situación absolutamente terrible para el sector.

Yo le voy a hacer un par de preguntas y es: ¿cómo salir de esta crisis, o sea qué habría que promover desde aquí y desde esta ley para que realmente el sector pueda salir de la crisis que parece que es absolutamente insostenible? Si la construcción pública de vivienda, para los que no tienen vivienda, sobre todo, vivienda de VPO, y sobre todo de personas que no pueden llegar al mercado, podría ser una solución.

Y como el tema clave que ahora mismo en la vivienda pública es la financiación, si considerarían que un banco hipotecario público que atendiera al sector podría ser una solución para esta vivienda pública y para que el sector pudiera otra vez coger la mínima dinámica que le permita vivir, porque en estos momentos, al menos, el gota a gota es imprescindible porque si no tenemos un cadáver, prácticamente ya, a la vuelta de muy poco tiempo.

Nada más, muchas gracias.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Gracias, señor Gordillo.

Señora Martínez, portavoz del Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra.

#### La señora MARTÍNEZ MARTÍN

—Sí. Muchas gracias, Presidente.

Bueno, pues, dar las gracias a la CEA, en la persona de Juan Aguilera, como presidente de la Comisión de Vivienda y Ordenación del Territorio, en las aportaciones que han venido haciendo en la tramitación de esta ley, aportaciones siempre interesantísimas, y que continúan haciéndolas en este momento sobre la mesa, y estoy segura que hasta el final.

Yo quiero agradecerle, porque se ha puesto de manifiesto como, bueno, pues constituyen una parte importantísima del motor de este sector fundamental para la economía en Andalucía, una parte fundamental, junto con las Administraciones públicas. Cuantas veces en tantos temas que se abordan en esta Comisión hablamos de los porcentajes en los que participa el sector público y el sector privado, y estamos hablando en muchas ocasiones de que el sector privado representa un 70, un 80% de muchas de las actividades que se desarrollan en este sector, incluso la puesta a disposición de los andaluces de la vivienda protegida.

Por lo tanto, yo le doy el valor que tiene, bueno, pues el hablar con el conocimiento de causa y con el conocimiento del ejercicio diario de tirar de un motor tan importante para la economía andaluza como es el sector inmobiliario, el sector de la construcción y el sector de la promoción; un sector difícilmente trasladable a la opinión pública, porque es verdad que el conjunto de los andaluces soporta, de alguna forma, pasivamente, una ley difícilmente entendible en muchos aspectos, porque son muy técnicos, muchos conceptos, un lenguaje complicado, pero lo que sí es verdad es que a mí me gusta cómo se ha puesto el acento en un tema fundamental, que son los planes generales de ordenación urbana, que, al fin y al cabo, es la esencia de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, puesto que es la norma que luego se circunscribe a cada uno de los municipios, a cada ayuntamiento. Y, en ese sentido, el haber puesto el acento sobre esos planes generales que tienen que ser más flexibles, más adecuados a que se puedan adaptar en función de la realidad social, pues yo creo que es muy importante y que en esa dirección hay que caminar, confiando más en la mayoría de edad de nuestros ayuntamientos y, sobre todo, en que el modelo urbanístico no puede estar encorsetado a lo que una ley, o a lo que una ideología plantee, sino que tiene que ser, en realidad, un modelo al servicio del empleo de cada uno de los municipios en donde, definitivamente, residen los andaluces, y que, bueno, pues hasta la fecha, a lo mejor, en muchas ocasiones, no ha sido así, puesto que hemos tratado

de tratar por igual a los 770 municipios andaluces que presentan realidades bien diferentes.

Por lo tanto, bueno, pues nada más. No era el momento de hacer debate, no lo hemos venido haciendo, pero ante una intervención tan larga se merece una réplica tan larga, y seguiríamos hablando mucho más de todos estos temas que nos interesan, que nos apasionan, sobre todo porque tratan, además, de un tema fundamental, que es el territorio de Andalucía, que es el recurso, es el patrimonio de todos los andaluces, y del cual todos nos sentimos profundamente orgullosos y con la responsabilidad y el deber de protegerlo para poner realmente su riqueza a disposición de todos los andaluces.

Nada más, muchas gracias.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Gracias, señora Martínez.

Señora Cuenca, portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra.

#### La señora CUENCA CABEZA

—Sí. Gracias, Presidente.

Muy brevemente, señor Juan Aguilera, representante de la Confederación de Empresarios de Andalucía, agradecerle, como no podía ser de otra manera, su intervención hoy aquí. De hecho se muestra el conocimiento que tiene usted de la realidad que nos ocupa en estos momentos y de la necesidad, la necesidad de traer esta modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No puedo pasar por alto un argumento que ha utilizado usted al inicio de su intervención. Ha hablado usted de la falta de apoyo de la Junta de Andalucía y, en este caso, usted entenderá que como grupo parlamentario que sustenta al Gobierno, nosotros no podemos estar de acuerdo con esa afirmación pero no creo que sea el momento de abrir, por mi parte, un debate en ese sentido sino todo lo contrario, recoger sus aportaciones, recoger sus críticas, estudiarlas y, desde luego, ver si tienen encaje en la modificación de la ley urbanística de Andalucía, sin que afecte, lógicamente, al objeto que pretende esta norma.

Y, por otro lado, nosotros, como grupo parlamentario, entendemos que no dé plena satisfacción a toda su demanda, quizás, desde nuestro punto de vista, ese sea el objeto, ¿no?, el equilibrio de la demanda, de las demandas de todos los agentes sociales, tiene que hacer una ley para todos y para todas, esa es la intención de este grupo y, desde luego, como le decía al principio, vamos a estudiar detalladamente sus apor-

taciones y en las medidas de nuestras posibilidades, hacerla nuestra.

Muchas gracias.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Gracias, señora Cuenca.

Señor Aguilera, si quiere añadir algo, por favor.

#### El señor AGUILERA RUIZ, REPRESENTANTE DE LA CONFEDERACIÓN DE LA CEA

—Gracias, Presidente.

Bueno, el representante de Izquierda Unida me ha hecho unas preguntas muy interesantes que yo, además, con mucho gusto me atrevo a contestar. Y empiezo por el final que es, quizás, lo más delicado. Nosotros apostamos por la creación de un banco hipotecario estatal en el cual la vivienda protegida pueda tener su verdadero marco de financiación. Y, bueno, como soy tan mayor, pues debo decir que eso lo conocí yo, y aquello funcionaba muy bien, y funcionaba muy bien porque sabíamos de verdad los cupos que había, es decir, el dinero que había, de tal manera que a primeros de año se decía por parte del Gobierno, de los gobiernos, porque no fue tan solamente ..., fueron todos los colores políticos los que estuvieron en el Banco Hipotecario, al principio del ejercicio, te decían qué dinero había para la vivienda protegida en Andalucía y, bueno, pues tú sabías si había dinero o no. Aquí, lo importante, lo primero, es saber de verdad los recursos que hay, lo peor que puede haber es la confusión de que te den a entender que hay recursos, que hay derechos, que hay no sé qué y, cuando llegas allí resulta de que no hay nada de nada de nada. El estado de frustración, ya no es inseguridad jurídica, es una quiebra total de un promotor que se ha metido a hacer una promoción y a desarrollar un proyecto que tiene un largo periodo de maduración. De tal manera que, por nosotros, el tema del Banco Hipotecario, bienvenido sea, porque ahora mismo, si me pregunta su señoría que cuáles son los cierres de las distintas entidades financieras destinadas a vivienda protegida, en mi condición de vicepresidente de la Asociación Nacional de Promotores de España, le digo que no lo sé. Y si me pregunta que cuánto va a ser el año que viene en un plan que está todavía vigente, tampoco lo sé. Y si se lo pregunto a algunas administraciones, tampoco lo saben, de tal manera que eso en el Hipotecario no pasaba y la transparencia y el conocimiento de la disponibilidad de los recursos eran inmediatos y, además, el Banco Hipotecario era ágil, era dinámico y respondió en todo

momento a la construcción de miles y miles y miles de viviendas de toda España.

Me pregunta qué habría que promover, qué podríamos, podríais ustedes promover desde aquí para poder también ayudar. Muchas cosas, señor Gordillo. En primer lugar, que no nos promováis tantas normas, que no nos mareéis. Miren ustedes, yo doy clase en la Escuela de Arquitectura, en Urbanismo, desde el año 2002, estamos en 2011, llevo casi diez años dando la vivienda protegida, la LOUA, esta famosa, la de 2002. Cuando yo veo un alumno mío por la calle, ni yo sé lo que le expliqué, ni él sabe para qué sirve lo que yo le enseñé. Desde el año 2004 aquí, en Andalucía, se han promulgado 63 normas de carácter general, ocho leyes, dos decretos ley, 28 decretos, 21 órdenes, cuatro acuerdos, un convenio firmado ..., bueno, y el famoso pacto andaluz por la vivienda. Al final, aquí, resulta que es tal la jungla de normas que nosotros ni el sector tiene seguridad jurídica para poder abordar con certeza una promoción. No se sabe si hay financiación o no, ya lo digo.

En definitiva, nosotros, lo que pedimos es menos normas y más claras y más estables para que se puedan, se puedan aplicar. En definitiva, no una desregulación del sector, no recortes del sector, sí reforma del sector y sí, sobre todo, simplificaciones normativas que ahora, aquí, en esta reforma de la LOUA, afortunadamente, por primera vez, vienen. Y van en la dirección que nosotros planteamos, y que cada norma, pues, tenga un responsable, claro, pero que en las normas tampoco generen informes de todo el mundo que, al final, esos informes son vinculantes y resulta de que retrotraen cualquier expediente a su fase inicial, de tal manera que la maraña es tan fuerte que aquello es imposible que un promotor se juegue su patrimonio a la hora de abordar una promoción.

Mirad, o miren ustedes, perdón, la última reforma que está ahí, que están ustedes planteando, la de la Ley de Salud, bueno, pues la Ley de Salud recoge en sus artículos 55 al 59 y, concretamente, el 58 que los planeamientos urbanísticos tienen que tener un impacto del urbanismo en la salud, y ese informe es un informe vinculante. Miren ustedes, nosotros hacemos la ciudad que ustedes, desde aquí, nos digáis, con las demandas, con las características que sean pero, por favor, claridad, transparencia, agilidad, en un sector en que por característica personal e individualizada de él, resulta de que cuando tú inviertes en la compra de un suelo tienes que adelantarte a saber, dentro de tres, cuatro años, cuando entregas el producto final, si aquello va a tener demanda o no, o sea, que hay que tener lógicamente bien en cuenta las previsiones que en cada caso se tengan que tener.

También, señor Gordillo, yo le diría un tema esencial, y es que sobre todo en la vivienda protegida, la gente tiene unas capacidades económicas muy delicadas, y hay que favorecer y hay que ayudar a esas familias.

Y, muchas veces resulta que las administraciones no llegan a analizar con la verdadera profundidad la verdadera importancia de la ayuda. A nosotros se nos ha suprimido, el año pasado, el 18 de diciembre del año pasado, las ayudas a los compradores, con suelos comprados para poder hacer vivienda protegida. El comprador tenía una ayuda de ocho o nueve mil euros y dijo el Ministerio el día 18 de diciembre que se acabaron, que hasta el día 31 había plazo para presentarse y se acabaron. Bueno, cuando se le comenta al Ministerio si sabía de verdad el alcance que aquello tenía, yo creo que no lo comprende. Miren ustedes, si me permitís, un minuto. La ayuda que da el Ministerio a la Junta de Andalucía, a una persona con debilidad económica, se la tiene que dar cuando firma la escritura, esos 8.000 euros hay que dárselos al comprador en el momento en que el promotor acaba la vivienda y le firma la escritura pero que se que, en ese mismo instante, el comprador tiene que darle a la Administración, 12.000 euros de IVA luego, en qué queda la ayuda. ¿Le cuesta al Estado, le cuesta al Estado el darle la ayuda personal al comprador?, que no estoy hablando de ayuda a los promotores, estoy hablando de ayuda al comprador. Hay que favorecer la capacidad adquisitiva del más débil, en el sector, porque si no resulta de que no se pueden hacer las viviendas protegidas, por mucha reserva, por mucho suelo, y por mucho tal, pero hay que comprender que si España tiene que ajustarse al déficit, al no sé qué, hasta finales de 2013, yo me atrevo a hacer aquí una propuesta en nombre de los promotores, y es que se recuperen las ayudas de la Junta de Andalucía el 1 de enero de 2014, y está lejos, pero que el que pueda promover ahora mismo, iniciar una promoción, que tenga la seguridad de que en 2014 el Gobierno que haya, que estará por ver, que tenga la certeza de que ese comprador que adquiere una vivienda y se afronta a tener que pagar una serie de pagos mensuales pueda tener la ayuda, y como estoy hablando de 2014, ya no hay cuestión del ajuste del déficit, ni hay problema de tesorería por lo que estoy comentando, porque el importe del IVA resulta de que se paga en el mismo momento en que recibe la ayuda, y es menor, y se pueden, evidentemente, poner en marcha multitud de promociones, porque el que tiene comprado un suelo, lo que está deseando es deshacerse del suelo, construyendo, porque el suelo no lo puede vender. El primer interesado en hacer una promoción inmobiliaria es el que tiene el suelo ahora mismo porque, ahora mismo no hay especulación de suelo, al contrario, lo que hay es, evidentemente, gran interés en poder ... y, sobre todo, por parte de la banca, de difuminar los riesgos que tiene la promoción inmobiliaria.

Me comentaba también la promoción pública. La promoción pública de vivienda tuvo una gran importancia en su momento, cuando se construían viviendas sociales, cuando eran viviendas casi regaladas, casi

regaladas. Yo, ahora, no tengo tanta urgencia ni necesidad, ni tampoco veo la oportunidad de tener que recuperar una gran promoción pública a nivel de toda Andalucía. Pero sí, evidentemente, de si es necesario —y creo que lo es—, de graduar también los tipos de vivienda para que la vivienda llegue hasta lo que es o era, evidentemente, la vivienda social. Es un campo en el que habría que estudiar muchísimas cosas, sobre todo, de eximirle de muchísimas cuestiones que ahora mismo encarecen la vivienda sin deterioro, en ningún momento, de la calidad de la misma. Pero creo que podemos convivir en ese campo.

Si me permite, Presidente, a la representante del Partido Popular, pues también hacerle un comentario, si me lo permite, sobre esa referencia de que, aunque no sea objeto del debate, la reserva del 30% que se ha puesto en la ley, que se puso en la ley con carácter general, pues habría que matizarla. Yo le diría a usted que es arquitecta, que la diferencia que hay del producto inmobiliario con el resto de los sectores productivos, y yo diría que incluso con el resto de la construcción, de la obra pública o de las concesiones de obra, etcétera, etcétera, es que el producto inmobiliario es artesanal. Un proyecto, usted lo sabe mejor que yo, se hace para un solar concreto, para la esquina de la Calle Reyes Católicos con no sé qué, &&o Prada...&& Ese proyecto sirve nada más que para eso. El proyecto inmobiliario es un proyecto artesanal, es relojería. Desde abajo hay que concebirlo así, de tal manera que cuando se acaba la obra, ese proyecto no sirve para otra cosa. Hubo una época en que las playas y no sé qué se copiaban muchos proyectos, pero saben ustedes a lo que me refiero.

Entonces, cuando uno tiene una región como la que nosotros tenemos, tan extensa, tan variada climáticamente hablando, socialmente, con demanda, con capacidades, &&en definitiva&&, tan diferentes, la misma vivienda protegida, pues tiene que ser distinta en metraje, en calidades, en tal... Antes &&no era&&. Antes, la referencia que usted hacía en el artículo 2 del Decreto 30 de octubre de 1978, pues no se recogía la vivienda artesanal, la ganadera, la no sé qué... Y tenía financiación a través del hipotecario. No se puede, no se debe, bajo mi punto de vista, zanjar aquí de tirón un problema tan fuerte como decir que, bueno, que en toda Andalucía, el 30% de vivienda tiene que ser protegida, cuando ni hay financiación, ni hay ayuda, ni hay nada, y está encorsetándolo todo, de tal manera que eso de artesanal y de relojería, lo que quiero decirle es que lleva toda la razón en el sentido de que hay que verificar en cada sitio la oportunidad y la idoneidad de las normativas a las que uno se..., que se determinen.

Y, bueno, no quiero entrar, evidentemente... Usted, que es la portavoz del Partido Socialista, porque he tenido, a lo largo de todos estos meses, y lo he dicho de manera abierta, a mí no me duelen prendas de decir que hemos tenido con la Consejería, pues, una

relación fluida, abierta, y donde todas estas cosas, pues, se han comentado &&y yo&&, yo las he comentado. En algún caso escuecen, pero la verdad es que brotan de mi corazón con mi mayor ánimo de poder llevar de verdad este tema tan delicado a los mejores escenarios para que nuestra tierra pueda seguir en un sector que, además, yendo a esas características que antes..., esenciales que estaba comentando, el sector inmobiliario tiene también otro elemento que sus señorías deben tenerlo siempre presente, y es el efecto spray de generación de empleo. Esto no es una autopista, aunque yo sea ingeniero de caminos; esto es distinto. O sea, cuando se hace la autovía del Olivar, pues bueno —o la que sea—, o el Metro de Sevilla, donde se focaliza la generación de empleo es allí donde la &&atrasa&& o donde la obra está... Aquí no; aquí, resulta que son pequeñas obras en toda la región que permiten, evidentemente, una mayor cohesión incluso en municipios pequeños con una buena política de vivienda protegida.

No quiero, en ningún momento, hacer referencia a la falta de apoyo, pero permítame que le diga que me he sentido absolutamente desprotegido de la Junta y todavía más del Ministerio. Y, sin embargo, reconozco que la Junta ha procurado, a lo largo de toda esta andadura del Plan Concertado de Vivienda, de defender a los promotores andaluces, pero, desgraciadamente, no lo ha conseguido. Y como no lo ha conseguido y lo que tenemos nosotros es la ruina en nuestra casa y despedir a nuestra gente por falta de esas ayudas prometidas, porque a nosotros se nos ha prometido de todo. A nosotros se nos ha prometido el derecho a la vivienda, el no sé qué, el no sé cuánto... Y la última es que la financiación —estoy hablando de hace una semana—, la financiación de la vivienda protegida no se le reconocen las ayudas de la Junta al pago de la cuota del préstamo del comprador a lo largo de toda la amortización del préstamo, como debería ser. Es decir, si yo compro una vivienda y tengo un periodo de amortización de 25 años, pues lo que quiero es que la Junta, a la hora de firmar las escrituras, se comprometa a que año tras año va pagando la cuota que me ha dicho que va a pagar, no que va a pagar en función del dinero que tenga. Porque como me diga —que es lo que dice la última Orden— que va a pagar en función del dinero que tenga, pues, evidentemente, le pone mucha intensidad, que lo está haciendo bien, pero, evidentemente, no me resuelve el tema, porque el comprador, cuando va al banco hipotecario, no le subrogan la hipoteca, sencillamente, sencillamente por eso.

Y luego, sí señalar que nosotros queremos una ley para todos. No para los promotores; yo no estoy pidiendo para promotores. Ni he pedido, ni voy a pedir ni siquiera recursos ni ayudas para los promotores. Estamos en una situación en la que hace falta, evidentemente, ponernos todos de acuerdo porque la situación es muy

delicada, la situación es caótica, es muy delicada, y como no sea con el esfuerzo de todos, difícilmente vamos a sacar esto para adelante.

Y a nosotros nos tenéis, como siempre, a vuestra entera disposición y colaboración con el mejor de los ánimos. No venimos, en ningún momento, a hacer críticas airadas ni a enfrentarnos a normas, sino procurar que esto, pues, pueda, de verdad, salir adelante, porque el sector de la construcción —yo no soy el que debo decirlo—, está demostrando que es absolutamente necesario en la región, porque la crisis aquí ha venido cuando el sector de la construcción se ha hundido, y la recuperación económica de Andalucía ojalá tuviéramos otros sectores industriales que pudieran tirar también del carro, pero yo creo que la construcción tendrá que volver, evidentemente, a tener no el protagonismo que ha tenido, porque tampoco era normal ni bueno que tenga el protagonismo que tuvo, pero sí, al menos, para tratar de satisfacer necesidades básicas de la población como, sin duda, es la vivienda.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Aguilera y al señor Fernández. Les agradecemos su presencia y sus aportaciones. Muchas gracias.

#### El señor AGUILERA RUIZ, REPRESENTANTE DE CEA

—Gracias a todos, ¿eh?, y a todas.  
[Receso.]

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Señorías, recuperamos el orden de las comparecencias, rogándole a don Luis Alfonso Juli Daza disculpas por el retraso, que es simplemente achacable a la voluntad de participación de esta presidencia.

De modo que en representación del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, tiene la palabra para su exposición.

#### El señor JULI DAZA, REPRESENTANTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS

—Pues muchas gracias, Presidente.  
En primer lugar, buenas tardes a todos.  
No me voy a extender tanto como mi antecesor, voy a ser breve y concreto.

En primer lugar, comentaros que, bueno, nos ha sorprendido, nos ha sorprendido bastante esta modificación de esta ley que tanto nos afecta a los arquitectos andaluces.

Esperábamos una nueva Ley de Ordenación Urbanística, no otra reforma de la ley. Creemos que es una ley que ha sido ya modificada por otras leyes en muchas ocasiones, que existe una gran cantidad de normativas que afectan al urbanismo en Andalucía, y creemos que somos partidarios de que existan pocas leyes y buenas.

Con respecto a esta ley que nos ocupa, bueno, pues las reformas de la LOUA pretenden adaptar de este texto legal, yo voy a hacer un resumen, que lo tengo escrito, que creo que va ser más concreto y más rápido, que no extendernos en un debate, ¿no? Esta reforma entendemos que pretende adaptar el texto legal al texto refundido de la Ley del Suelo estatal de 2008, así la ley concibe al propietario, no ya como titular de derecho a ejecutar en las obras de urbanización, sino como facultado para participar en los procedimientos para la adjudicación de dichas obras. De esta forma, el propietario es un sujeto más del proceso urbanizador. Consideramos que la Ley del Suelo 2008 no exige en ningún momento esta igualación, y que la reforma de la Ley de Ordenación Urbanística andaluza está yendo más allá de lo establecido en la Ley del Suelo, es un error conceptual que lleva el artículo 50 d), que se reforma pretender eliminar toda referencia a una posible preferencia de los propietarios para la promoción de la transformación urbanística. De esta forma debe recuperarse la preferencia para el propietario en caso de que estemos ante el sistema de compensación, siempre respetando la posible iniciativa del agente urbanizador.

Otro error conceptual, en parte, es afirmar que las obras de urbanización son de carácter público, de tal forma que las ejecutará siempre la Administración, aunque sea con la financiación de las personas propietarias. De esta forma se está obviando, de nuevo, la iniciativa privada en el urbanismo, se está confundiendo la dirección y control por la Administración pública del proceso urbanístico con la titularidad de las obras.

Otro de los aspectos que entendemos más relevantes de la reforma es la alteración del régimen de cesiones obligatorias en caso de desarrollos de suelo urbano no consolidado. Es un sistema que se nos antoja ciertamente complejo e incierto, entre otras cosas porque hay una existencia de una clara mezcla entre lo que es una actuación de dotación por existencia de irregularidades urbanísticas de lo que es una actuación de dotación para la obtención de mejoras proporcionales a los mayores aprovechamientos y objetivos que se pueden introducir.

En relación con la posibilidad de compensación económica de la reserva de suelo para vivienda protegida, a nuestro juicio para el caso de modificaciones o revisiones parciales del plan general, podía estar justificada la existencia de una compensación económica, pero para el caso de una revisión completa y total de



los planes generales, sí se justifica el equilibrio global del plan en cuanto al destino de vivienda protegida, por lo que no entendemos que sea necesario establecer, en este caso, compensaciones económicas.

En cuanto a la posible sustitución del aprovechamiento de la cesión obligatoria por su equivalente en metálico, la reforma al artículo 54.2 b) ha eliminado acertadamente la referencia imprecisa que existía antes a los casos en los que la ley permitía esta sustitución por una justificación que pueda hacer el instrumento de planeamiento. Entonces, en este caso consideramos que deberían desarrollarse, un poco, los criterios que deben de regir la decisión del planeamiento para evitar una excesiva discrecionalidad que haga posible su control efectivo.

En otro orden de cosas, si bien se hace ver que la reforma implica un apoyo a la autonomía local, este apoyo a la autonomía local se podría haber argumentado también generalizando en otros aspectos de la ley, corrigiendo algunos preceptos que introducen controles interadministrativos, que nos parecen contrarios a la jurisprudencia constitucional, y que son bien conocidos por todos. No es admisible que la Comunidad Autónoma pueda suspender la aplicación de planes municipales sin la participación de los tribunales contencioso-administrativos, o incluso despojar un municipio de su potestad de planeamiento que tiene otorgada por ley.

En materia organizativa el proyecto de ley introduce también unas medidas destinadas a acortar los plazos de tramitación y aprobación de los diferentes instrumentos de planeamiento. De este modo, y con la finalidad de ahorrar procedimientos, tiempo y costos, el informe preceptivo de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, cuya relevancia es clara en el sistema de la LOUA, pasa a emitirse al principio de la tramitación del instrumento planeamiento cuando es de desarrollo, según el artículo 31.2 c), y no al final como ocurre en la actualidad. Esta medida debe ser estudiada con cierta cautela, pues esta misión inicial, si bien agiliza el proceso, puede desposeerlo de algunas de sus garantías más importantes.

Por otro lado, y en este mismo aspecto, no se ha dicho nada con relación a la adaptación de los procedimientos administrativos de autorización de obras, a la directiva de servicios. Entendemos que es una gran oportunidad para incluir una obligación para que todas las ordenanzas municipales, licencias de obras y de licencias de apertura se adapten adecuadamente a las posibilidades, más ágiles que las declaraciones responsables y las comunicaciones previas han introducido en nuestro sistema jurídico nacional mediante la Ley 17/2009 y la Ley 25/2009, ambas, Ley Paraguas y Ley Ómnibus, como todos conocemos.

Asimismo exigir con carácter general un 15% de participación de la Comunidad en las plusvalías, en caso de actuaciones irregulares o, mejor dicho, regularmente materializadas en suelo urbano puede

resultar excesivamente regido para algunos supuestos concretos, debería dejarse, al menos, creemos, estimamos nosotros, una banda entre el 10%, que es el mínimo, y el 15%.

En la nueva Disposición Adicional Décima se introducen una serie de modificaciones en la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía que entendemos insuficiente. En efecto, para las declaraciones de campos de golf de interés turístico y para las inversiones empresariales declaradas de interés autonómico, se intentan aclarar qué habría de pasar por la innovación de la ordenación urbanística establecida cuando sea necesario por afectar a la ordenación estructural. Debería añadirse que se seguirá para ello el procedimiento previsto en la legislación urbanística y con el respeto absoluto a las competencias municipales a este respecto. Sin embargo, lo que no entendemos es para el caso de las actuaciones de interés autonómico no se aplica el mismo sistema manteniendo que los proyectos y planes que las regulen implicarán una innovación en el plan general.

Por último otro aspecto a destacar es que a nuestro entender el artículo 39.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 se contradice con la innovación introducida en el artículo 75.2 de la LOUA por la Ley 11/2010. En efecto, el precepto de la LOUA relativo a los destinos de los bienes de patrimonio municipal del suelo admite ahora que sea para la ejecución de actuaciones públicas u otros usos de interés social, o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanísticas dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento, rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural. Sin embargo, entendemos que se excede de la premisa del artículo 39.1, que limita el destino a construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, o también a otro uso intergeneral, de acuerdo con lo que se disponga en los instrumentos de ordenación urbanística, solo cuando así lo prevea la legislación en materia específica y especificando los fines admisibles, que será urbanísticos, de protección, o mejora de espacios naturales, o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural. Entendemos por ello que la ley andaluza ha sido [...] con el uso que se le puede dar al patrimonio público del suelo, lo que resulta contrario a la norma estatal de obligado cumplimiento.

**El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Muchas gracias, señor Juli.

A continuación tiene la palabra el señor Gordillo, portavoz de Izquierda Unida.

**El señor SÁNCHEZ GORDILLO**

—Gracias, señor Presidente.

Agradecer la presencia de usted aquí. Y creo haber entendido y quiero que me aclare si cree que de alguna manera esta reforma invade la soberanía local suficiente que deben tener los ayuntamientos.

Nada más, muchas gracias.

*[Intervención no registrada.]*

**El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Un momentito... Es que hacemos una ronda. Eso es. Muchas gracias.

Señora Martínez, portavoz del Grupo Parlamentario Popular.

**La señora MARTÍNEZ MARTÍN**

—Muchas gracias, Presidente, muchas gracias.

Bueno, pues, solamente unas palabras para agradecer, en la persona de Luis Alfonso Juli Daza, la representación que trae del Consejo Andaluz de Arquitectos, de Colegios Oficiales de Arquitectos, y agradecerle sinceramente la colaboración que han desarrollado a lo largo del trámite de esta ley, y como bien pone de manifiesto su intervención hoy, pues, así como la intervención anterior, que ha sido la de la CEA, los promotores, y tal, pues decíamos que eran el motor del sector, si bien en esta intervención hay que decir que son los conocedores, pero, vamos, a la letra pequeña de la ley, ¿no?, con lo cual son muy interesantes sus aportaciones porque, efectivamente, una ley tan amplia, con más de doscientos artículos, que regula un sector que debería ser tan dinámico, pues no parece muy interesante las aportaciones que se hacen. Yo me quedo, un poco, con la valoración y lo que transmite, un poco, de que quizá deberíamos de haber sido un poco más ambiciosos en esta reforma, y, por lo tanto, desde mi grupo trataremos de acoger las iniciativas planteadas y llevarlas en las enmiendas, a fin de que, efectivamente, podamos hacer una reforma más ambiciosa, que dé mejor satisfacción a los problemas que hoy plantea la ejecución o la práctica de esta ley, en la práctica.

Muchas gracias.

**El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Muchas gracias, señora Martínez.

Señora Cuenca, portavoz del Grupo Parlamentario Socialista.

**La señora CUENCA CABEZA**

—Gracias, Presidente.

Para, en el nombre del Grupo Parlamentario Socialista, agradecerle, como no podía ser de otra manera, su presencia hoy aquí, sus aportaciones, nuestro compromiso de estudiarlas a fondo. Me imagino que también nos las pasarán por escrito, ¿verdad?

Perfecto. Pues, una vez que las tengamos, los estudiemos, en la medida de nuestras posibilidades, poder hacerlas nuestras, y, desde luego, pues en el trámite de enmiendas las aportaciones que consideremos como grupo parlamentario, si cabe, pues, hacerlas también, incorporárselas a esa nueva Ley de Modificación Urbanística de Andalucía.

Muchas gracias.

**El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Gracias, señora Cuenca.

Señor Juli, para terminar, por favor. Si quiere añadir alguna cuestión.

**El señor JULI DAZA, REPRESENTANTE DE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS**

—Sí.

Responderle al señor Sánchez Gordillo. Que nosotros nos tememos que, posiblemente, puede haber una invasión de las competencias o, mejor dicho, entendemos que puede haber una inversión de las competencias que tiene la Administración local en materia urbanística. Entonces, eso no nos parece pues lo más adecuado.

Simplemente era una puntualización de uno de los aspectos, una de las innovaciones que tiene esta modificación de la LOUA y es una sospecha que tenemos y, bueno, pues, lo manifestamos para que, en la medida de lo posible, pues le pongáis coto y que se siga manteniendo esa autonomía local.

Muchas gracias.

**El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

—Muchas gracias, señor Juli, por sus aportaciones. Así que, bueno, pues nada más. Hemos terminado. Perfecto.

Gracias.

*[Receso.]*

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Le damos la bienvenida a don Juan Antonio Morales González, en representación de Ecologistas en Acción de Andalucía y rogándole disculpas, porque lleva ya aquí mucho tiempo, y, bueno, ha sido el desarrollo de las comparecencias las que han alargado el debate, todo en aras de la participación y siendo flexible con los tiempos.

Pero, bueno, sin más demora, agradecerle su presencia y cuando quiera, tiene la palabra.

### El señor MORALES GONZÁLEZ, REPRESENTANTE DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-ANDALUCÍA

—Buenas tardes a todos y a todas.

En primer lugar, agradeceremos la convocatoria. Ha sido un poco precipitado, yo me he enterado a las 10 de la mañana de que tenía que venir, pero, bueno, como teníamos estudiado el tema y espero que la improvisación que podáis entender, pues, pueda un poco iluminar nuestro punto de vista vuestros trabajos.

El trabajo que hemos hecho parte de un texto comparativo, hemos hecho un texto comparativo de la antigua ley con la nueva o con las modificaciones propuestas, un texto diferencial y de ahí hemos extraído una serie de resúmenes, uno de ellos, el más resumido es el que os voy a leer, si os parece, y que, bueno, tiene..., fue hecho, fue publicado hace, bueno, publicado dentro de nuestra organización hace un par de días: «El Gobierno andaluz ha planteado una nueva modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que presenta como adaptación a la Ley Estatal del Suelo del 2008 y a la Ley de Igualdad, pero plantea, además, una nueva desregulación, aunque la Consejera de Obras Públicas en su comparecencia pública se ha esforzado en decir que flexibilizar no es lo mismo que desregular» —el vídeo está publicado— «palabras que en estos tiempos se asocian con nuestros males económicos. Pero en realidad se trata de eso, de una desregulación, liberalización, flexibilización o eliminación de normas urbanísticas, llámesele como se quiera, un camino que conduce exactamente al punto donde estamos, una reiteradamente anunciada y esperada burbuja inmobiliaria con efectos desastrosos cuyo desplome final puede ser aún más devastador.» Traigo a la memoria de ustedes la noticia aparecida en marzo de este año, recientemente también actualizada, de los cientos cincuenta..., me parece que la última cifra iba por cientos sesenta y tantos mil millones de euros de créditos de dudoso cobro que acumula la banca española y que se pretende pasar a un banco malo. Y esta es la cuarta de regulación desde que en 2007 el Presidente Chaves anunciara la famosa flexibilización del POTA aprobado por el Parlamento por esta misma

Comisión, por la expeditiva vía del decreto o la simple instrucción, un anticipo de lo que está ocurriendo con nuestra democracia.

Más flexibilidad en el límite de población, concretando ya apartados concretos de la modificación, comentamos que al pasar ser potestativo no obligatorio fijar la densidad de viviendas en los planes generales no queda claro el procedimiento para el cálculo de la población a efectos de la aplicación del límite establecido en el POTA —en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía— respecto a la población, lo que propicia aún más la flexibilización de los límites del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Me explico, se puede hacer el cálculo indirecto, es decir, bien tomando el tramo de densidad, multiplicado por el 2,4 o el coeficiente que esté vigente en ese momento, o bien, mediante, también de forma indirecta, el cálculo por metro cuadrado dividiendo el aprovechamiento por los cuarenta metros cuadrados que cita el apartado a).c).1 del mismo artículo 10. Pero, en todo caso, son métodos indirectos, no queda claro en la LOUA cómo debe ser ese cálculo en el PGOU.

En el apartado de densidad y edificabilidad comentamos lo siguiente: en los terrenos de uso residencial se eleva el número máximo de viviendas permitido, en un 20%, respecto a la normativa ahora vigente, en algunos casos también la edificabilidad. No hay necesidad que justifique esto, pero sí un exceso de vivienda y suelo. Nada más en el área metropolitana de Sevilla el suelo urbanizable y las áreas de oportunidad ocupan tanto o más que todo el suelo ocupado en toda la historia y esto solo en una generación, es decir, desde hace veintitantos años para acá. Teniendo, además, en cuenta el funcionamiento del mercado español de suelo que prioriza el valor de expectativa esta medida ayudará a incrementar el valor del suelo y mucho me temo que no activará la economía. Y no olvidemos lo que dice el artículo 47 de «evitar o impedir la especulación.»

Menos cesiones. En el apartado de menos cesiones comentamos lo siguiente: permitirá a los municipios disminuir las cesiones obligatorias de terreno desde el 10% hasta el 5% del incremento de edificabilidad planteado en algunos casos, un quebranto, consideramos, para los intereses públicos y más en los tiempos que corren. Y no hay necesidad, como antes he comentado, de más viviendas que justifiquen esto.

En el capítulo de transparencia, debate público y control público comentamos lo siguiente: continúa la ambigüedad en la transparencia no estableciendo determinaciones claras, no se está facilitando el debate público y la participación ciudadana en la mayoría de los casos y cuando se hace no se sobrepasa el nivel de propaganda. En muchos casos hay problemas, incluso, para disponer de documentos en soporte digital. Debería exigirse sin ambigüedad la disponibilidad de la documentación en soporte digital en internet desde la aprobación inicial, además de medios materiales y

organizativos tanto en digital como presenciales dedicados a facilitar los debates e intercambio de información y conocimiento. Les voy a dar solo dos ejemplos: el que les habla ha tenido que comparecer ante un juez por hacerle una foto a un plan general. Otro caso breve, acabamos de terminar nuestra participación en un avance de un plan general y nos ha costado un año el que nos dejaran un salón para hacer una charla de un PGOU y ha sido gracias a la intercesión del Defensor del Pueblo porque si no, no nos lo dejan. Esto está ocurriendo e historias de estas les podemos contar un montón.

En el caso de los planes parciales, especiales, planes de actuación y estudios de detalle, debería llamarse a trámite de información pública no solo a los propietarios del ámbito, si no a los colindantes, incluso, a aquellos que están separados por espacios públicos de la actuación y que pueden resultar afectados por los accesos de tráfico, el ruido y el paisaje. Miren ustedes, se nos ha dado el caso hace unos meses a unos señores a seis metros de una gran superficie afectados por el ruido, el tráfico, etcétera, los accesos, el paisaje que conlleva toda instalación de ese tipo y están a seis metros, su casa está a seis metros y por el hecho de no estar colindando, es decir, no pegar su casa no fueron llamados a participar en la exposición pública.

Recordemos que en España, España es uno de los cuatro países europeos —recordemos en relación con todo este tema de la transparencia— que España es uno de los cuatro países europeos junto con Malta, Chipre y Luxemburgo que aún no ha aprobado una ley de acceso a la información pública, ley de transparencia, indispensable para luchar contra la imposición de intereses particulares a los generales, la arbitrariedad y la corrupción.

También se acortan los plazos de tramitación y aprobación de los planes parciales y especiales, lo que va a propiciar aún más el deterioro de la función de vigilancia de la Junta, que ya es escandalosamente laxa. Por ejemplo, el Plan Especial de Puerto Triana, Cajasol, torre Cajasol que fue aprobado sin el informe de la Consejería de Obras Públicas y adolece de serias irregularidades, como hemos denunciado distintos colectivos, o el mismo informe de la Consejería de Obras Públicas, que llegó tarde, expone. Les podemos citar más casos si quieren.

Privatizaciones de la función de vigilancia y control. El órgano colegiado que actuará como ventanilla única, supuestamente, para facilitar a los ayuntamientos la tramitación de los informes sectoriales vinculantes se presenta como entidad instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía y se presta a muy serios interrogantes. El primero es que si se añade un nuevo órgano se corre el riesgo de ralentizar los trámites, justo lo contrario de lo que se proclama. El segundo es si va a significar la privatización de la Función pública de tutela de la Junta de Andalucía vía subcontratación

de informes, es decir, una aplicación de la directiva de servicios, que mucho nos tememos que es lo que está detrás de esta idea.

Sin límites en la modificación del planeamiento. Se adapta a la Ley del Suelo estatal e incluye la elaboración de un resumen ejecutivo y de un informe de sostenibilidad económica, cosa que es positiva, pero adopta la limitación para hacer modificaciones parciales contenidas en la Ley del Suelo, 20% de incremento de población y/o suelo conservando la limitación de dos años que solo se justificaba por ser una disposición transitoria y también por respeto a las competencias autonómicas, ¿no?, evidentemente. ¿En la práctica qué significará esto? Significará que los ayuntamientos podrán seguir, como hasta ahora, acumulando decenas de modificaciones sin hacer una revisión del plan degradando el significado de la planificación. Y el tema es especialmente grave en algunos ayuntamientos. Yo les invito, por citar dos ayuntamientos gobernados por distintos partidos políticos de las mayorías que aquí hay, los planeamientos de Espartinas y de San Juan de Aznalfarache. El de San Juan de Aznalfarache acumula treinta y tantas —unas normas de 1984—, acumula treinta y tantas modificaciones y están hechos unos zorros, evidentemente, perdóneme ustedes la expresión, pero eso no es una planificación coherente. Para ellos las dificultades que ha habido para hacer la adaptación parcial a la LOUA. Y el otro es Espartinas, solo les diré que en un par de meses en el año 2009 presentaron cinco modificaciones puntuales.

Facilidades en la legalización de las urbanizaciones ilegales. Respecto a este apartado el comentario que les hacemos es que la modificación incluye facilidades para la legalización de estas urbanizaciones sin delimitar las condiciones para justificar cuando no resulta —y cito textualmente— «cuando no resulta posible adaptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado». Es decir, se deja a criterio del ayuntamiento que se fijen estas condiciones sin fijar ninguna condición objetiva que delimite estas potestades, por lo cual se puede convertir en un aliciente para la continuidad de estas prácticas.

Y lo que no está, lo que nosotros echamos de menos, pues, miren ustedes, frente a estas nuevas medidas regulatorias que aceleran por el camino de la insostenibilidad brillan por su ausencia, en nuestra opinión, avances significativos en la senda de la racionalidad y la lucha contra la especulación exigidos por el artículo 45 y 47 de la Constitución Española. Y la adaptación al principio de sostenibilidad enunciado por la Ley del Suelo, por el POTA y por la propia estrategia andaluza de sostenibilidad urbana. Y le recuerdo, en este sentido, el informe del Defensor del Pueblo en esta Cámara del año 2009, en el mismo sentido.

Por último, se echa de menos un esfuerzo en la redacción para hacerla más próxima a la ciudadanía. Es decir, no podemos o debemos de hacer un esfuerzo

para que las leyes sean inteligibles para todos y el urbanismo es un ejemplo claro en el que tradicionalmente han priorizado los criterios, lenguajes, glosarios, de expertos. Y, además, existe, existe una impronta en la gente por la cual el urbanismo pertenece a cosas de expertos, existe un rechazo a entrar los expertos en una de nuestras funciones principales, la principal función nuestra y el trabajo que desarrollamos va encaminado, precisamente, a descifrar, a decodificar ese lenguaje hermético que se ha creado para que la gente entienda que aquello ininteligible que dice allí va a significar que le van a derribar su casa, o va a significar que le pongan una carretera delante. Sencillamente, bueno, pues, por ejemplo, explicar brevemente conceptos como valor de repercusión, ponderación, etcétera. Unificar o diferenciar la redacción de conceptos como, por ejemplo, contenido económico del derecho de propiedad y contenido urbanístico lucrativo de un terreno, o superficie construible y superficie edificable, sí, eso se puede explicar más fácilmente.

En fin, yo espero haber sido breve y, con esto termino.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Morales.

A continuación tiene la palabra el portavoz de Izquierda Unida, el señor Gordillo.

#### El señor SÁNCHEZ GORDILLO

—Gracias, señor Presidente.

Gracias al compañero de Ecologistas en acción, por lo que ha expuesto veo que es bastante crítico con esta reforma de la ley y, también por lo que he concluido, y quiero que me lo confirme o no, si considera que, en el fondo, la idea viene a abrir más las puertas al mercado, abrir más las puertas al neoliberalismo, y abrir más las puertas a los especuladores. Y, si es así, cómo se cerrarían. Y, la segunda pregunta, es si cree que sale perdiendo o ganando el medio ambiente y el ecologismo.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señor Gordillo.

A continuación tiene la palabra la señora Martínez, portavoz del Grupo Parlamentario Popular.

#### La señora MARTÍNEZ MARTÍN

—Bueno, muchas gracias.

Muchas gracias al portavoz de la organización Ecologistas en acción por las aportaciones que hacen constantemente y el conocimiento que también demuestran que tienen sobre este asunto y su sensibilidad especial con el medio ambiente. Desde luego es muy de agradecer y yo quiero decirle que estamos plenamente de acuerdo en las aportaciones que ha hecho en el sentido de la transparencia. Parece mentira que en el siglo XXI que estamos ya, pues, no haya una mayor accesibilidad mediante medios telemáticos y haya una mayor publicidad de todos los instrumentos de planeamiento, de los convenios de planeamiento, de los registros de solares sin edificar, cantidad de cosas que hacen de la gestión, efectivamente, ese oscuro objeto del deseo que todos quieren conocer, y yo creo que se eliminaría gran parte de la presión que existe sobre el mismo haciéndolo mucho más accesible y mucho más transparente como bien ha mencionado en relación también a la dificultad que ofrece, pues, todo el lenguaje que se implica en la ley. Pero, yo quiero resaltar una cuestión, y es que el objeto de todas las leyes urbanísticas, desde las primeras que se hicieron en este país, no es más que dotar a la propiedad privada de una función social, y eso es lo que tiene que estar como principio inspirador, por encima de cualquier cuestión que se plantee en esta ley, y como digo, esa función social del derecho de la propiedad se hace posible mediante un reparto justo de beneficios y cargas. Cualquier ley de ordenación urbanística de Andalucía, lo que debe de dotar, en definitiva, es a la sociedad andaluza de ciudades más habitables y preservar, por tanto, nuestro derecho a disfrutar de una vida digna en nuestro territorio, y de disfrutar también de unos espacios protegidos, de unos espacios naturales protegidos.

Ha hablado de muchas otras cuestiones pero, bueno, en este momento lo que sí le anticipo es que tomaremos nota de algunas de las cuestiones. Sí, una cosa que quería también decirle, ¿no?, no comparto su visión en la que refleja que los plazos de información pública deberían ser más largos. Yo creo que hay que hacer posible ese equilibrio entre, bueno, pues la actividad económica y el ejercicio de una buena información pública. Y es verdad que hoy por hoy, un plan, un plan general tarda de seis a siete años en tramitarse y un plan parcial de cuatro, de tres a cuatro años, y yo creo que eso son plazos que, efectivamente, deberían acortarse y no se puede culpar, en ningún caso, a que la Administración, pues, tarde mucho, lo que hay que hacer es que la Administración tarde menos, y que sea más eficaz, y que cumpla mejor sus funciones.

En definitiva, nada más darle las gracias, y trataremos de estudiarla con cariño y aportar a nuestras enmiendas, en la medida de lo posible, sus aportaciones.

Muchas gracias.

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Gracias, señora Martínez.

Señora Cuenca, portavoz del Grupo Parlamentario Socialista, tiene usted la palabra.

### La señora CUENCA CABEZA

—Gracias, Presidente.

Agradecer, como no podía ser tampoco de otra manera, por parte del Grupo Parlamentario Socialista, su presencia hoy aquí, su intervención, creo que en la tramitación de la modificación de la LOUA no han intervenido ustedes, aunque sí se les ha ..., han sido invitados a hacer sus aportaciones, por tanto, el hecho de que hoy estén ustedes aquí, haciendo o reflejando y dejando de manifiesto cuál es el posicionamiento de Ecologistas en acción con respecto a la modificación, a nosotros nos parece verdaderamente importante. No compartimos, lógicamente, su afirmación en la que dice que la modificación es una desregularización, es decir, que persigue que los planes urbanísticos estén en blanco y que permita, por tanto, la especulación. No es momento tampoco de entrar en debate por mi parte, pero sí quería dejar claro que nosotros, como grupo parlamentario, no podemos compartir eso, sino que esta ley pretende todo lo contrario, pretendemos una norma flexible y ágil que posibilite la participación ciudadana en la actividad urbanística, ese es nuestro planteamiento. Pero, en cualquier caso, decirle, señor ..., Juan Antonio Morales, nosotros vamos a estudiar todas sus propuestas, que nos llegan hoy aquí, y de manera muy detallada para ver qué encaje pudiera tener en esta modificación que nos parece, también, importante para Andalucía.

Muchas gracias.

### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchas gracias, señora Cuenca.

Y, señor Morales, para finalizar, tiene usted ya la palabra.

### El señor MORALES GONZÁLEZ, REPRESENTANTE DE ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-ANDALUCÍA

—Muchas gracias.

Bueno, empezando por el señor Gordillo, hablaba de la situación general política de liberalismo, y con esto doy respuesta tanto al señor Gordillo como a la representante del Partido Popular. Yo creo que ustedes se plantean un problema, el urbanismo está en estos

momentos en una encrucijada profunda, eh, muy, muy de fondo, conceptual: por una parte, se encuentran ustedes con la necesidad de liberalizar, de flexibilizar y vienen impelidos a ello por directivas internacionales que parten de la Organización Mundial de Comercio y se traducen en directivas como la Directiva Bolkestein, las directivas de servicio. Se viene impelido a ello desde una organización tan críptica y poco democrática como la Organización Mundial de Comercio, y digo poco democrática porque les recuerdo a ustedes que las sesiones son secretas y no se sabe quién participa, entre otras cosas. Eso inspirará directivas como la Directiva Bolkestein. Y, por otra parte, por otra parte se ven ustedes impelidos, también, a dar respuesta al tradicional concepto de urbanismo, inspirado en los tres principios fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico y filosófico de los dos últimos siglos, plasmado en aquello que se decía de libertad, pero igualdad y fraternidad, solidaridad. Son las tres cosas las que hay que tener en cuenta. Pero hace ..., recientemente, hablaba con una chica arquitecta de un pueblo y me hablaba también de flexibilidad, ¿es que hay que flexibilizar? Vamos a ver, qué sentido tiene una ley de ordenación de ..., urbanística. No hay mayor flexibilidad que eliminarla. A lo mejor es una locura pero ..., sé que es una locura pero, pongámonos en ese caso, no hay más flexibilidad que eliminarla, qué fundamento tiene realmente una LOUA. Miren ustedes, el ordenamiento jurídico urbanístico nace en el siglo xx como respuesta a unas situaciones, y su fundamento se fundamenta no precisamente en la libertad —porque son normas que impiden hacer ciertas cosas—, sino, precisamente, en los otros dos principios de igualdad y fraternidad, y solidaridad. Si ustedes nada más que piensan en la flexibilidad y en la libertad para hacer cosas, que es en lo que se inspiran las directivas de servicios y demás, nos habremos quedado sin normas.

Y eso es el proceso que viene ocurriendo desde hace veinte o veintitantos años. El proceso de liberalización de suelo no empezó ahora; es decir, yo les puedo decir, les puedo citar pueblos que ya en los años 80 clasificaban el suelo que no han sido capaces de ocupar a estas alturas. Y se lo puedo citar, no muy lejos aquí, de Sevilla. Entonces, ese proceso gradual de liberalización choca frontalmente con lo que realmente es el fundamento de una ley como la LOUA y todo el ordenamiento jurídico urbanístico.

Por supuesto, el medio ambiente ¿qué pinta en todo esto? Bueno, cuando hablamos de urbanismo, hablamos también de ordenación del territorio; es decir, ya hemos alcanzado, hemos superado ya esa discusión de qué era urbanismo y qué era ordenación del territorio. Cuando hablamos de la LOUA, hablamos de ordenación del territorio también. Y ordenar el territorio es medio ambiente, es la forma de ocupar un territorio. Entonces, evidentemente, la forma de ocupar el territorio es..., afecta directamente al medio ambiente.

Miren ustedes una simple cosa: antes decía, citaba un caso: ahora mismo, hay suelo urbanizable, suelo urbanizable en toda el área metropolitana para hacer el doble de lo que tenemos construido. Es decir, las últimas cifras que calculamos estaban en el 92%. Entonces, ¿qué destino tiene ese suelo ahora mismo? ¿Qué están...? Pues miren ustedes, yo les invitaría a una excursión que vamos a hacer dentro de poco, que denominamos visita a las urbanizaciones fantasma del Aljarafe, y verán que son decenas, centenas de hectáreas improductivas donde hay enterrados miles de millones de euros y que están ahí, improductivos y que, entre otras cosas, no están produciendo olivos, que podrían ser ahora mismo muchísimo más productivos que lo que se ha hecho. Y eso va contra el medio ambiente, aparte de otras cuestiones, ¿no?

Respecto a la transparencia y al acceso de información, efectivamente, estamos de acuerdo con la representante del Partido Popular.

Respecto a los plazos, miren ustedes: ¿a ustedes les parece bien que un pueblo tarde 10-15 años en hacer un Plan General de Ordenación Urbana? Algunos no lo han hecho todavía. Que los técnicos necesiten meses, años para plasmar un documento, y los ciudadanos tengamos, primero, que buscarnos el documento, algunas veces con muchas dificultades; segundo, leerlo —un documento que muchas veces es extenso, muy extenso—; tercero, traducirlo a un lenguaje inteligible por el ciudadano; cuarto, organizar una campaña de explicación; y quinto, presentar las alegaciones. Todo eso en el plazo de un mes, por unas organizaciones ciudadanas compuestas por ciudadanos que dedicamos nuestro tiempo libre y que no tenemos ninguna subvención o tenemos muy pocas subvenciones, o no tenemos..., y lo hacemos por amor al arte. Eso, en un mes. ¿A ustedes les parece razonable?

Miren ustedes, es que en la misma Administración, por ejemplo, en los planes hidrológicos, el Plan Hidrológico de Cuencas, los planes hidrológicos de cuencas, donde se están aplicando, el único caso que conocemos se están aplicando las directivas europeas en cuanto a participación ciudadana medio..., razonablemente bien, se están dando... El Plan Hidrológico del Guadalquivir estuvo seis meses, hasta mediados de junio.

¿Hay algún problema en esperar unos meses más? Hay ayuntamientos a lo mejor que dan cuatro

meses para el avance o para el Plan General. Y otros escuetamente el mes imprescindible. Y sin hacer absolutamente nada.

Miren ustedes, cojan la..., cualquier documento que esté en exposición al público, cualquier PGOU, y miren la página web de ese ayuntamiento: El Rocío, la fiesta de no sé qué, el no sé cuánto... Y el Plan General no aparece, no aparece. No es un tema importante, siendo el documento más importante del ayuntamiento, que puede generar el ayuntamiento, la única ley que puede hacer un ayuntamiento, la única ley; es la única norma con rango de ley que puede hacer un ayuntamiento, la única competencia realmente de peso que tiene el ayuntamiento, y resulta que no es importante de cara al público.

Respecto a las ciudades habitables, evidentemente, nosotros... Pero las ciudades habitables se construyen con unos principios, y el ordenamiento urbanístico, si en los principios que se construyeron a lo largo de la primera mitad del siglo xx introducen una serie de principios que deben respetarse, a nuestro entender, y que ahora se están demoliendo, por utilizar una palabra expresiva, ¿no?

Respecto al comentario del PSOE, también, agradecerle que tengan en cuenta nuestros comentarios.

Y respecto a la desregulación y flexibilización, para nosotros no hay diferenciación, y me remito a lo que he comentado: plantéense ustedes, plantéense el punto de equilibrio entre esa liberalización o flexibilización y la necesidad de mantener esa igualdad y esa solidaridad en el urbanismo. El urbanismo es una de las piezas del Estado del Bienestar, y se construyó a base de luchas sociales en la segunda mitad del siglo xix y principios del xx.

Nada más.

#### El señor SOLER MÁRQUEZ, PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

—Muchísimas gracias, señor Morales, muchas gracias.

Señorías, levantamos la sesión.

Muchas gracias a todos por su participación y colaboración.