



VIII legislatura

Año 2011

Parlamento
de Canarias

Número 15

29 de julio

BOLETÍN OFICIAL

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección: <http://www.parcan.es>

SUMARIO

PROPOSICIONES DE LEY

EN TRÁMITE

8L/PPL-0002 Del GP Nacionalista Canario (CC-PNC-CCN), de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Página 2

PROPOSICIÓN DE LEY

EN TRÁMITE

8L/PPL-0002 Del GP Nacionalista Canario (CC-PNC-CCN), de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

(Registro de entrada núm. 1.566, de 25/7/11.)

Presidencia

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 26 de julio de 2011, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

22.- ASUNTOS TRATADOS FUERA DEL ORDEN DEL DÍA

PROPOSICIONES DE LEY

22.1.- Del GP Nacionalista Canario (CC-PNC-CCN), de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Acuerdo:

En conformidad con lo previsto en los artículos 137 y 138 del Reglamento de la Cámara, se acuerda admitir a trámite la proposición de ley de referencia, a la que se acompaña exposición de motivos, ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento y remitir al Gobierno a los efectos previstos en el artículo 138.2, 3 y 4 del Reglamento.

De este acuerdo se dará traslado al autor de la iniciativa. Asimismo, se trasladará al Gobierno a los efectos señalados.

En ejecución de dicho acuerdo y en conformidad con lo previsto en el artículo 110 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la sede del Parlamento, a 27 de julio de 2011.- EL PRESIDENTE, Antonio A. Castro Cordobez.

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario Nacionalista Canario (CC-PNC-CCN), al amparo de lo dispuesto en el artículo 137 y siguientes del Reglamento del Parlamento, presenta la siguiente Proposición de Ley, de Modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

En Canarias, a 22 de julio de 2011.- EL PORTAVOZ, José Miguel Barragán Cabrera.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La reciente tramitación de algunos planes generales de ordenación ha puesto de manifiesto los problemas que plantean la interpretación y los efectos jurídicos sobre un planeamiento sobrevenido de la figura de fuera de ordenación, tal y como venía regulada en el artículo 44.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

El régimen jurídico a aplicar a las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos existentes, en la práctica, al no quedar fijados con suficiente nitidez, ha planteado graves dificultades a la actuación de la Administración de cara a los administrados, creando situaciones de inseguridad jurídica.

En particular la aplicación a edificaciones que venían teniendo la consideración de legales sin discusión alguna, la calificación de fuera de ordenación, en los procesos de modificación del planeamiento preexistente a cuya legalidad estaban acogidas, simplemente por su altura un elemento, que en todo caso debe servir de pura orientación ha suscitado una gran alarma social, por el efecto que esa calificación pudiera tener sobre su patrimonio.

El artículo 34 c) actualmente vigente del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias limita la potestad del planeamiento, ejercida a través de los planes generales de ordenación, estableciendo, al ordenar suelo urbano consolidado, la prohibición de establecer determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y la densidad global permitida por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie. La anterior norma se justificaría, con carácter general, siempre que se establecieran criterios razonables para la delimitación de esas zonas o áreas, pero sería difícilmente aplicable a aquellos núcleos urbanos que demandasen una profunda actuación de renovación o rehabilitación, que requerirían de un marco más flexible que permitiese al planeamiento adaptarse a las circunstancias concretas en cada caso, sin menoscabo de los principios generales de ordenación.

Parece más adecuado, por tanto, para hacer compatible los principios de ordenación general con su aplicación pormenorizada, sustituir ese mandato imperativo por una directriz de ordenación general, con carácter y efectos de recomendación a la planificación, que de conformidad al apartado 4 c) del artículo 15 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, tenga carácter orientativo para las administraciones.

La aplicación estricta de la del artículo 34 c) a que se ha hecho referencia, obliga al nuevo planeamiento a dejar fuera de ordenación, por altura, a edificaciones legales con el único objetivo de reservar edificabilidad para satisfacer la demanda de nuevos equipamientos sociales, sanitarios e infraestructuras públicas de toda índole, solución insatisfactoria y puede crear daños patrimoniales presentes o futuros a los propietarios de las edificaciones.

El artículo 44 a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias remite a las normas y, en su caso, a las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico, la definición de la situación legal de fuera de ordenación y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.

El artículo 44 b) 1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias regula el régimen supletorio a aplicar a las instalaciones, construcciones y edificaciones fuera de ordenación, fijando, con carácter general, que solo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

El artículo 44 b) 2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias permite, excepcionalmente, la autorización de obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.

El artículo 44 c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece un régimen especial para las edificaciones fuera de ordenación que por su antigüedad tuvieran valores etnográficos.

Sin embargo, la regulación establecida en el artículo 44 no contempla específicamente las edificaciones legales que queden fuera de ordenación, por su altura, simplemente por la aplicación estricta del artículo 34 c), y más bien parece que el legislador pretendiese establecer para las edificaciones fuera de ordenación un régimen transitorio, mientras las edificaciones disconformes con el planeamiento fuesen expropiadas o demolidas, lo que no constituye claramente el supuesto que nos ocupa.

El Pleno del Parlamento de Canarias aprobó una proposición no de ley de los grupos parlamentarios Popular y CC, el 10 de febrero de 2010, que instaba al Gobierno de Canarias al análisis y formulación de una modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias.

Por lo expuesto, el Grupo Parlamentario Nacionalista Canario (CC-PNC-CCN), presenta la siguiente proposición de ley:

Artículo único.-

Se modifica el apartado 4 del artículo 44 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los siguientes términos:

Artículo 44.4.- Definición y régimen jurídico de edificaciones no ajustadas al planeamiento.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la entrada en vigor de un nuevo instrumento de ordenación, que resultasen disconformes con el mismo, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales.

a) *Definición de edificaciones no ajustadas al planeamiento.*

1) *Situación legal de simple consolidación. Se aplicará tal situación a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos o actividades preexistentes, que se hubiesen erigido o iniciado con arreglo a los títulos administrativos habilitantes exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que, por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad resultaren disconformes, aunque no necesariamente incompatibles, con las nuevas determinaciones de planeamiento.*

2) *Situación legal de fuera de ordenación. Se aplicará tal situación a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se hubieran erigido sin contar con los títulos administrativos habilitantes necesarios, y respecto de las que, por transcurso de los plazos legalmente establecidos, no cabe reacción administrativa o judicial alguna para instar el restablecimiento del bien jurídico perturbado y de la realidad física alterada.*

Igual régimen será aplicable a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos o actividades preexistentes, que se hubiesen erigido o iniciado con arreglo a los títulos administrativos habilitantes exigibles, pero que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas en su lugar la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones o equipamientos.

b) *Régimen jurídico de las edificaciones no ajustadas al planeamiento.*

1) *La situación legal de simple consolidación admitirá cuantas obras de consolidación, rehabilitación o remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento. Respecto del uso, se admitirá, además, la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental.*

La demolición de la edificación, instalación o construcción o el cese definitivo del uso preexistente, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción, o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o el uso.

En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgo o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

2) *La situación legal de fuera de ordenación tendrá el siguiente régimen jurídico:*

a) *Las Normas y, en su caso, las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en el marco de unas y otras, el planeamiento de ordenación definirán el contenido de la situación legal a que se refiere el número anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.*

b) *En defecto de las normas y determinaciones del planeamiento previstas en el número anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:*

1º) *Con carácter general solo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido, salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.*

2º) *Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.*

c) *Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en esta situación al derivar de infracciones urbanísticas prescritas, sólo podrán realizar las obras de reparación y conservación que sean absolutamente necesarias para mantener las condiciones de habitabilidad mínimas, sin que en ningún caso tales obras supongan un incremento del valor expropiatorio.*

d) *A los usos y actividades económicas preexistentes que, careciendo de título administrativo habilitante previo, no fuesen legalizables al amparo del nuevo plan, se les aplicará el régimen disciplinario que proceda para restaurar el orden jurídico perturbado.*

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.-

Se establece una directriz de ordenación general con carácter y efectos de recomendación con el siguiente tenor:

1) *En la ordenación del suelo urbano consolidado, con carácter general no se establecerán determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitida por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística alojativa por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados por hectárea, respectivamente en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación.*

2) *Sólo podrá ser motivo de justificación de la posible inobservancia por el planeamiento total o parcialmente para ámbitos concretos de dicha recomendación en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 15 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias:*

a) *Cuando se trate de ámbitos con edificaciones consolidadas en las que por su ubicación, estado y conservación, no resulte previsible su sustitución en el tiempo de vigencia del nuevo planeamiento.*

b) *Cuando por la naturaleza y usos de las edificaciones y/o la configuración del ámbito consolidado delimitado, se acredite que la edificabilidad adoptada resulta técnicamente admisible en función de las dotaciones, equipamientos, espacios libres, superficies de aparcamientos y fluidez del tráfico.*

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.-

Se derogan el apartado c) del artículo 34 y los apartados 1. a) 1. y 1. a) 2. del artículo 36 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

