



VI LEGISLATURA NÚM. 163

27 de julio de 2005

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección:

<http://www.parcn.es>

# BOLETÍN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

---

## SUMARIO

### PROYECTOS DE LEY

ENMIENDAS AL ARTICULADO

**6L/PL-0009** Por la que se modifica la Ley Territorial 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Del **GP Coalición Canaria (CC)**.

Página 2

Del **GP Mixto**.

Página 6

Del **GP Socialista Canario**.

Página 7

---

### PROYECTO DE LEY

ENMIENDAS AL ARTICULADO

**6L/PL-0009** *Por la que se modifica la Ley Territorial 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

*(Publicación: BOPC núm. 142, de 27/6/05.)*

#### PRESIDENCIA

La Mesa de la Comisión de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, en reunión celebrada el día 21 de julio de 2005, tuvo conocimiento de las enmiendas al articulado

presentadas al Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley Territorial 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, dentro del plazo establecido a tales efectos, habiendo resuelto sobre la admisibilidad de las mismas.

En conformidad con lo establecido en el artículo 106 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo la publicación en el Boletín Oficial del Parlamento de las admitidas a trámite.

En la Sede del Parlamento, a 22 de julio de 2005.-  
EL PRESIDENTE, Gabriel Mato Adrover.

**DEL GRUPO PARLAMENTARIO COALICIÓN CANARIA (CC)**

(Registro de entrada núm. 2.138, de 6/7/05.)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario de Coalición Canaria (CC), al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas, numeradas de la 1 a la 9 ambas inclusive, al Proyecto de Ley por el que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Canarias, a 6 de julio de 2005.- EL PORTAVOZ, José Miguel González Hernández.

**ENMIENDA NÚM. 1**

Enmienda nº 1. De sustitución.  
De artículo uno.

Nuevo texto.

“Artículo uno.- Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Se añade un apartado 6 al artículo 27, cuya redacción es la siguiente:

‘**A efectos de limitar la participación del valor del suelo sobre el coste de las viviendas protegidas su repercusión no podrá superar el quince por ciento del precio total fijado reglamentariamente por el Instituto Canario de la Vivienda, según lo previsto en el artículo 36 de esta ley.**’.”

**ENMIENDA NÚM. 2**

Enmienda nº 2. De supresión

Del apartado 2 c) del artículo dos. A partir del primer punto y seguido de tal manera que el nuevo texto queda del siguiente tenor:

“c) *El suelo objeto de reclasificación debe ser contiguo a urbano o a urbanizable.*

d) *La superficie...*”

**JUSTIFICACIÓN:** El texto del proyecto podría contribuir a un desarrollo anárquico del suelo destinado a asentamientos humanos, en vez de un crecimiento radial desde el ya clasificado con tal objetivo.

Mejora técnica.

**ENMIENDA NÚM. 3**

Enmienda nº 3. De adición

1. Añadir un nuevo párrafo en el apartado 2 h) del proyecto de ley con la siguiente redacción:

“**Asimismo, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el presente apartado 2, podrán revisarse o modificarse de acuerdo con dicho procedimiento los planes generales adaptados íntegramente al Texto**

**Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias que no contemplan la reserva de suelo prevista en el artículo 32.2.A).8 del citado Texto Refundido”.**

**JUSTIFICACIÓN:** Se trata de facilitar que, con la finalidad prevista en el proyecto de ley, se puedan modificar o revisar los planes generales adaptados íntegramente, de forma total o parcial, al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias con anterioridad a la modificación introducida por la Ley 19/2003, de 14 de abril, en el artículo 32.2.A).8 del citado texto refundido. Podría citarse como ejemplo el caso del municipio de Telde, La Matanza, Frontera, Valverde....

2. El párrafo h) se transforma en i) con el mismo texto: “i) *La revisión o modificación se sustanciará...*”

**ENMIENDA NÚM. 4**

Enmienda nº 4. De supresión

Supresión de los apartados 4 y 5 del artículo 13 de la Ley de Vivienda.

**JUSTIFICACIÓN:** El Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda es un órgano que, partiendo de su carácter participativo, está concebido, fundamentalmente, para intervenir en aquellas cuestiones que contribuyan a diseñar una adecuada política de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, tales como participar en la elaboración del presupuesto del Instituto (artículo 19.3), aprobar provisionalmente los Estatutos del citado organismo autónomo (artículo 23.1) o desempeñar aquellas funciones que, dirigidas al diseño de esa política de vivienda, le atribuyan las normas provisionales de organización y funcionamiento del Instituto y, posteriormente, los referidos estatutos, como podrían ser la propuesta, a través del consejero competente, de actuaciones sobre política de suelo destinado a vivienda o de disposiciones de carácter general en materia de vivienda, o la intervención de forma activa en el proyecto del Plan de Vivienda que periódicamente se elabore.

Desde la perspectiva que acabamos de exponer, se considera que el contenido de los apartados 4 y 5 del artículo 13 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, que se refieren a cuestiones de gestión diaria en materia de vivienda, entra en clara contraposición con el papel, esencialmente planificador, que tiene el Consejo de Dirección, siendo más congruente que las competencias descritas en ambos apartados se distribuyan, de acuerdo con lo que se disponga en la propia Ley y así se recoge en la enmienda siguiente, así como en las normas provisionales de organización y funcionamiento y en los correspondientes Estatutos, entre los demás órganos del Instituto Canario de la Vivienda.

## ENMIENDA NÚM. 5

Enmienda nº 5. De modificación del artículo 14

Se da una nueva redacción a este artículo que queda del tenor siguiente.

*“Artículo 14. El Presidente.*

**1. El Presidente ostentará la representación del Instituto.**

**2. El Presidente será el órgano de contratación del Instituto Canario de la Vivienda y ejercerá cuantas facultades le sean atribuidas por los estatutos.”**

**JUSTIFICACIÓN:** La supresión del apartado 4 del artículo 13 aconseja que, con el fin de evitarnos problemas de interpretación respecto a quién es el órgano de contratación del Instituto.

## ENMIENDA NÚM. 6

Enmienda nº 6. De modificación

Modificación del artículo 54, añadiéndole un apartado segundo, con la redacción que se señala a continuación:

**“2. Las viviendas protegidas para alquiler podrán ser enajenadas por sus promotores, individualizadamente o por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del periodo de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización y en las condiciones fijadas por el Instituto Canario de la Vivienda, a nuevos titulares que las sigan destinando a arrendamiento, que se subrogarán en los derechos y obligaciones de los anteriores promotores, y que se pueden subrogar, asimismo, en la financiación cualificada que hubieran obtenido aquellos.”**

**JUSTIFICACIÓN:** El artículo 39.1 de la citada Ley 2/2003 establece que la disposición de las viviendas protegidas queda sujeta a las prohibiciones y limitaciones establecidas en dicha Ley, en las normas que la desarrollen y, en su defecto, en la legislación estatal sobre viviendas de protección oficial.

A la vista del citado precepto, parece claro que el legislador pretende establecer un elenco normativo lo suficientemente abierto, para que a la hora de determinar las prohibiciones o limitaciones que puedan afectar a la enajenación de las viviendas protegidas se pueda acudir no sólo a lo que la Ley establezca, sino también, en su caso, a lo que de una forma más específica puedan determinar las normas que desarrollen la Ley.

Si de conformidad con el artículo 39.1 de la Ley acudimos a la legislación estatal sobre viviendas de protección oficial, podemos ver que el Real Decreto 1/2002 establece, en el indicado artículo 20.3, aparte de otras exigencias, un tratamiento específico respecto al momento en el que se puede llevar a cabo por sus promotores la enajenación de las viviendas protegidas para alquiler, al establecer que dicha enajenación se podrá llevar a cabo en cualquier momento del periodo de vinculación a dicho régimen de protección.

A la vista de lo expuesto, se viene considerando, por tanto, que la enajenación a la que se refiere el artículo 20.3 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, no está sujeta a

los plazos mínimos que, entendemos que con carácter general, establece la Ley 2/2003.

No obstante, con el fin de intentar aclarar cualquier duda al respecto, y de extender, además, esta norma a cualquier enajenación que se haga entre promotores que vayan a seguir destinando la vivienda a arrendamiento, con independencia de que se trate de viviendas calificada o no por la normativa estatal, se ha estimado conveniente ampliar el contenido del artículo 54 de la Ley en el sentido que se ha expuesto anteriormente.

## ENMIENDA NÚM. 7

Enmienda nº 7. De modificación

Modificación del apartado 3, en su párrafo segundo, del artículo 69 de la Ley de Vivienda, mediante la nueva redacción siguiente:

**“A la vista de las actuaciones y previa audiencia por quince días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.”**

**JUSTIFICACIÓN:** La actual redacción del párrafo segundo del artículo 63.3 está regulando como obligatorio un trámite que, en muchos casos, puede resultar innecesario, al exigir, en todo caso, con independencia de la existencia o no de elementos nuevos que valorar, un trámite de audiencia de quince días. Con la citada nueva redacción de dicho párrafo se pretende regular el trámite de audiencia sólo para los supuestos en los que el mismo pueda resultar necesario, pudiéndose prescindir de él, tal y como se establece en el artículo 84.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en los casos en los que no se vayan a tener en cuenta otros hechos ni otras pruebas o alegaciones que las aducidas por el interesado.

## ENMIENDA NÚM. 8

Enmienda nº 8. De adición

Añadir una nueva disposición adicional primera en la que se señale lo siguiente:

**“Disposición adicional primera. 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.**

**Se introducen las siguientes modificaciones en el 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:**

**1. El único párrafo del artículo 76 pasa a ser el apartado 1, y se añade a dicho artículo un apartado 2 con la siguiente redacción:**

**“2. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, y cuando su uso sea residencial, se destinarán, atendiendo a la propia naturaleza del bien y de conformidad con las técnicas y los procedimientos**

*establecidos en este Texto Refundido, cuando tengan carácter residencial prioritariamente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

*Excepcionalmente, previo acuerdo de la Administración titular del patrimonio que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, en el que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los siguientes fines:*

- a) Conservación o mejora del medio ambiente.*
- b) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.*
- c) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.*
- d) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinados a sistemas generales’.*

**JUSTIFICACIÓN:** Resulta una clara exigencia, dada la carencia general existente de suelo, dar carácter prioritario al destino del aquél que se encuentra incluido en los inventarios públicos a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sin perjuicio que si una corporación acuerda que no existe demanda en su ámbito territorio para ese tipo de viviendas, lo utilice para otro destino de interés público.

**2. Se añade un nuevo apartado 1 f) al artículo 77 del Texto refundido que queda redactado de la siguiente forma:**

*“f) Los bienes de los patrimonios públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública serán cedidos, gratuitamente, en favor de la Administración u organismo competente para realizar la promoción, cuando se reserven para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública, y enajenados mediante concurso público en el supuesto de que se destinen a la construcción de viviendas sujetas a cualquier otro tipo de protección pública.”*

**JUSTIFICACIÓN:** Tradicionalmente, la finalidad primaria de los patrimonios públicos del suelo ha sido la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública; así el artículo 280 de la Ley del Suelo de 1992 –vigente en este apartado–. Es cierto que la complejidad de las necesidades públicas abrió las puertas a otros usos de interés social, aunque como alternativa subsidiaria, no como destino equivalente. Con todo, la práctica demuestra que esos bienes se utilizan para esas actividades con preferencia a la construcción de vivienda protegida, por más que las razones de la prioridad de este destino siguen siendo indiscutibles. La necesidad de volver a fortalecer la afectación a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública fue reconocida y declarada por la directriz 77.2 b) de las Directrices de Ordenación General, como norma de aplicación directa (NAD). Sin embargo, dado que el destino de los bienes de los patrimonios públicos del suelo se regula en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del

Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, parece preciso modificar el artículo 76 de ese Texto, en el sentido de la enmienda, para confirmar esa preferencia y esa decisión del redactor de las Directrices.)

**3. Se añade un nuevo apartado 2.A.7.e) al artículo 32 con la siguiente redacción:**

*“e) Se considera dotación pública, el suelo y construcciones destinado a actuaciones públicas de vivienda dedicadas a residencia en régimen de arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, para atender las necesidades específicas de colectivos como personas mayores, personas discapacitadas, inmigrantes y jóvenes.”*

**JUSTIFICACIÓN:** El vigente Plan de Vivienda, aprobado por 1/2002, de 11 de enero (modificado por RD 1.721/2004, de 23 de julio) incluye, como actuaciones protegibles correspondientes a viviendas para arrendamiento, otros alojamientos declarados protegidos por las Comunidades Autónomas, sean de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, que se destinen a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, dirigidas a atender las necesidades específicas de colectivos como jóvenes, tercera edad, inmigrantes o discapacitados, entre otros. Esta previsión abre las puertas a la construcción o rehabilitación de inmuebles para destinarlos a alquilar con el fin de atender las necesidades de determinados colectivos, sin que su fin sea la transmisión de la propiedad, mediante el reconocimiento expreso de estos suelos y edificaciones como dotación pública a efectos urbanísticos, con la consideración estructural que debe fijar el planeamiento general, como así se ha regulado en otras CCAA, tal como la valenciana.

#### ENMIENDA NÚM. 9

Enmienda nº 9. De adición

Se añade una disposición adicional segunda con el siguiente texto:

**“Disposición adicional segunda por la que se establecen modificaciones puntuales a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo.**

**1. Se añade al apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, el párrafo siguiente:**

*‘Se exceptúan de la limitación anterior los Planes Territoriales y Urbanísticos de desarrollo, que ordenen materias estructurantes del Planeamiento Insular o Municipal, que resulten necesarios para la correcta implantación del modelo territorial, sistemas generales, dotaciones o equipamientos.*

*En todo caso, dichos Planes de desarrollo, deberán adaptarse plenamente a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General.*

*A los efectos del carácter estructurante o estratégico de dichos planes de desarrollo, la Administración que los formule deberá adoptar acuerdo suficientemente motivado sobre tales circunstancias, antes del inicio o*

*continuidad en la tramitación del mismo, previo informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Dicho informe deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin haberse cumplimentado podrá continuarse con la tramitación'."*

**JUSTIFICACIÓN:** En los plazos previstos en la Ley 19/2003, no ha sido posible la adaptación plena del Planeamiento Territorial y Urbanístico a sus determinaciones.

La consiguiente prohibición de formular o continuar con la tramitación de los Planes Territoriales y Urbanísticos de desarrollo, cuando estos se refieren a aspectos estructurales de la ordenación, o afectan a los sistemas generales o los servicios esenciales, no resueltos por el Planeamiento Principal (Planes Insulares, o Planes Generales de Ordenación Urbana), o remitidos por este, al específico desarrollo de tales instrumentos, ocasiona un grave perjuicio al interés general, al paralizar importantes trabajos de planificación de la ocupación territorial y de los servicios públicos, a la vez Planeamiento Urbanístico Municipal, con negativa incidencia en la ordenación del crecimiento y en la calidad de vida de los ciudadanos.

De otra parte, la prohibición de la continuidad de estos instrumentos, (algunos en avanzado estado de redacción y tramitación), ninguna utilidad comporta al objetivo de adaptación perseguido, conformándose en muchos casos tal paralización como una prohibición sanción, pero sin trascendencia en los efectos del Planeamiento Principal, y mucho menos si como se exige y resulta obvio, el planeamiento de desarrollo cuya continuidad se pretende, deberá tener todas sus determinaciones completamente ajustadas a las de las Directrices Generales.

Por último, por un principio de mínima alteración de la norma, y con la finalidad de no desvirtuarla, ni siquiera en su objetivo de propiciar la adaptación con su técnica de prohibición sanción en su caso, se limita la propuesta a aquellos planes de desarrollo, estructurantes y estratégicos, con suficiente justificación.

**2. Se sustituye el apartado 4 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, suprimiendo la prohibición de las modificaciones puntuales de planeamiento, quedando como sigue:**

*"Hasta la plena adaptación de los instrumentos de ordenación insular y general sólo se permitirán modificaciones. Igualmente, de forma justificada, se admitirán las revisiones que tengan por objeto la adaptación parcial de sus determinaciones."*

**JUSTIFICACIÓN:** No tiene ningún objeto la prohibición de las modificaciones puntuales por no estar el planeamiento adaptado a las Directrices, ya que las modificaciones puntuales no afectan a la estructura ni al modelo de la planificación. Sin embargo la imposibilidad de su tramitación, está produciendo perjuicios al interés general, ya que se para el necesario dinamismo en la ordenación territorial y urbanística, y para la resolución de múltiples problemas de gestión y de servicios públicos, o de políticas energéticas y de contenido estratégico resultan necesarias.

Salvo el interés que tal prohibición pueda tener como sanción, ningún objeto tiene su paralización. No así ocurre

con las revisiones de planeamiento, por afectar estas a la estructura y al modelo del plan; por lo que se propone la sola eliminación de la prohibición de las modificaciones puntuales, dejando las correspondientes a las revisiones.

Ni qué decir tiene que si un conjunto de modificaciones puntuales afecta por su extensión al modelo territorial, estas desvirtúan su objeto y consecuentemente deben ser consideradas como revisión.

3. Se suprimen: El apartado 2-a de la Directriz 63, y el apartado 1-d, de la Directriz 67, contenidas en la Ley 19/2003.

**JUSTIFICACIÓN:** En cuanto al apartado 2-a de la Directriz 63 está produciendo problemas para el desarrollo del planeamiento municipal, así como distintas interpretaciones en relación con las previsiones del planeamiento insular adaptado o no.

Sin perjuicio de ello, las limitaciones contenidas en la ley, se revelan como una exorbitancia demasiado restrictiva con las potestades de las administraciones planificadoras, especialmente con la autonomía municipal.

Pero sobre todo, las limitaciones resultan desproporcionadas principalmente en la necesidad de preexistencia de 5 viviendas por hectárea, ya que se trataría en ese caso de zonas ciudad jardín, (una vivienda cada 2.000 m<sup>2</sup> como mínimo), y no asentamiento con características rurales como se establece en el mismo artículo.

Entendemos que con el contenido del resto del artículo, resulta prevención suficiente del modelo.

La categorización de asentamiento rural, debe hacerse en función de las características objetivas del suelo, (preexistencia de caminos, proximidad al medio urbano rural, asentamientos históricos, etc.), y no principalmente por la preexistencia de determinada densidad edificatoria, que ha podido obedecer mas a procesos de parcelación clandestina, o edificación espontánea que puede ser acreedora de fuera de ordenación en su caso, en lugar de la verdadera vocación del suelo, a tenor de los parámetros objetivos recogidos en el resto del mismo precepto legal.

En cuanto al apartado 1-d de la Directriz 67, además de los mismos fundamentos descritos anteriormente, impone una condición de imposible cumplimiento a la mayoría de los municipios, a la vez de contener una exoneración singular contraria a los principios de igualdad, que tienen que respetar todo el ordenamiento, en relación con los polígonos industriales de las dos islas centrales, dejándolos fuera del cómputo, a diferencia del suelo industrial del resto de las islas no capitalinas.

Pero sobre todo, al ser consciente de la imposibilidad de su cumplimiento en muchos municipios, dada la configuración diversa de los pueblos y ciudades, pretende resolver ese problema, remitiendo al planeamiento insular las excepciones en su caso; y dado que los Planes Insulares, carecen de previsiones al respecto, el planeamiento insular debe esperar a la revisión de aquellos, de fecha y voluntad incierta sobre el particular.

La autonomía municipal, exige el mayor respeto a la elección de su modelo urbanístico, dentro de los parámetros generales que a ese respecto marcan las Directrices, pero sin la cuantificación limitante establecida en el precepto cuya supresión se propone.

**DEL GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO**

(Registro de entrada núm. 2.139, de 6/7/05.)

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE OBRAS  
PÚBLICAS, VIVIENDA Y AGUAS

El Grupo Parlamentario Mixto, al amparo de lo dispuesto en el artículo 124 y ss. del Reglamento de la Cámara, presenta la siguiente enmienda al Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias (PL-9).

Canarias, a 6 de julio de 2005.- PORTAVOZ SUPLENTE DEL GP MIXTO, Celso Betancor Delgado.

**ENMIENDA NÚM. 10**

TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

**“Artículo dos.- Modificación de la disposición transitoria quinta de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias.**

*El único párrafo de la disposición transitoria quinta pasa a ser su apartado 1, y se añaden a la misma los apartados 2, 3, 4 y 5 con la siguiente redacción:*

*‘2. Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias dentro del plazo establecido para ello, o hasta que, con anterioridad a ese momento, un municipio declarado como de preferente localización de viviendas protegidas hubiera adaptado su plan general a la reserva mínima de suelo prevista en el artículo 27 de la presente Ley, se podrá reclasificar suelo rústico o urbanizable en urbanizable sectorizado o en urbano no consolidado, respectivamente, u ordenarse, asimismo, desde los planes generales, el suelo ya clasificado como urbanizable o urbano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

*(...)*

*d) La superficie mínima objeto de actuación por nueva clasificación de suelo urbanizable será de 2 hectáreas.”*

TEXTO PROPUESTO

**“Artículo dos.- Modificación de la disposición transitoria quinta de la Ley 2/2003 de Vivienda de Canarias.**

*El único párrafo de la disposición transitoria quinta pasa a ser su apartado 1, y se añaden a la misma los apartados 2, 3, 4 y 5 con la siguiente redacción:*

*‘2. Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias dentro del plazo establecido para ello, o hasta que, con anterioridad a ese momento, un municipio declarado como de preferente localización de viviendas protegidas hubiera adaptado su plan general a la reserva mínima de suelo prevista en el artículo 27 de la presente Ley, se podrá reclasificar*

*suelo rústico en urbanizable sectorizado y suelo urbanizable en suelo urbano no consolidado cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y no sea contradictorio con el modelo de ordenación establecido para el municipio, y sectorizarse u ordenarse, asimismo, desde los planes generales, el suelo ya clasificado como urbanizable o urbano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

*(...)*

*d) La superficie mínima objeto de actuación por nueva clasificación de suelo será de una hectárea en suelo urbano y de dos hectáreas en suelo urbanizable.”*

FUNDAMENTOS

1. En relación con la posibilidad de reclasificar el suelo rústico en urbanizable sectorizado.

Se propone que sea el Suelo Urbanizable no Sectorizado el que se habilite en primer lugar para darle la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, ya que en los municipios en donde existe Adaptación Básica y por tanto, puede haber Suelo Urbanizable no Sectorizado es necesario acudir a este suelo con carácter preferente sobre el rústico, dado que es precisamente el que se constituye como reserva para su urbanización diferida. Además su desarrollo no precisa un cambio de clasificación, sino únicamente de categorización, permitiendo el artículo 69.3 a) del TR LOTENC que pueda llevarse a cabo la sectorización mediante una mera Modificación Puntual (sin necesidad de Revisión parcial), cuando ya esté en ordenación el restante suelo urbanizable del municipio. Este último requisito es el que dejaría de aplicarse en su caso, permitiendo la sectorización sin que se encuentren en desarrollo el resto de los sectores del suelo urbanizable residencial.

2. En relación con la posibilidad de reclasificar el suelo urbanizable en urbano no consolidado.

Se propone introducir “en los casos en que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 50 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias”, puesto que dichos requisitos son consustanciales a la condición de suelo urbano, y como tales, lo definen. Además estas condiciones constituyen requisitos de carácter reglado que forman parte de los preceptos de carácter básico establecidos por la Ley 6/1998, de 14 de abril y, como tales, resultan vinculantes para la legislación autonómica.

3. Con respecto a la superficie mínima de la actuación se debe distinguir los supuestos de tratarse de un suelo de nueva clasificación como urbano a la reclasificación de rústico a urbanizable, de tal forma que la cuantificación mínima en el caso del urbano se disminuya a una hectárea, permitiendo así actuaciones que aunque menor intensidad permitan la puesta en marcha de promociones de interés general.

**DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA CANARIO**

(Registro de entrada núm. 2.140, de 7/7/05.)

A LA MESA DE LA COMISIÓN DE OBRAS  
PÚBLICAS, VIVIENDA Y AGUAS

El Grupo Parlamentario Socialista Canario PSC-PSOE, al amparo de lo dispuesto en el art. 124 y concordantes del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (PL-9), numeradas de la 1 a la 22.

Canarias, a 6 de julio de 2005.- PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA CANARIO, Francisco Hernández Spínola.

**ENMIENDA NÚM. 11**

Enmienda Nº 1: de modificación  
Exposición de motivos

Se sustituye el texto propuesto para la exposición de motivos, por el siguiente:

“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo a la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, el Plan de Vivienda es el instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las administraciones públicas competentes, con el fin de atender las necesidades de vivienda existentes en Canarias y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada. Pues bien, la ejecución del vigente Plan de Vivienda ha tenido en la escasez de suelo con destino a viviendas protegidas uno de los inconvenientes más notorio.

En realidad, la *Ley 2/2003* trata de resolver el problema de la escasez de suelo con destino a viviendas protegidas, entre otras medidas, mediante la afectación directa de suelo urbano no consolidado o urbanizable a la construcción de viviendas protegidas, el establecimiento de un estándar urbanístico mínimo que deben incorporar los instrumentos de ordenación aptos para clasificar suelo. Asimismo, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, afronta la intervención de la Administración pública en el mercado de suelo a través de los Patrimonios Públicos de Suelo. Sin embargo, en relación con el problema del suelo, el cumplimiento de los objetivos tanto de la *Ley 2/2003* como los del citado Texto Refundido está teniendo grandes dificultades a efectos de la ejecución de los Planes de Vivienda de nuestra Comunidad.

La extrema dilación de la adaptación íntegra al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, de los instrumentos de ordenación aptos para clasificar suelo urbano y urbanizable están impidiendo la calificación de suelo con destino a viviendas protegidas en los términos exigidos por la *Ley de Viviendas* y el Texto Refundido de

las *Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias*. Se ha detectado, incluso, el incumplimiento de los preceptos legales referidos a la exigencia de que el 20% del aprovechamiento urbanístico del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial se adscriban a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Por otro lado, la práctica totalidad de las Administraciones públicas han incumplido el deber de constituir sus correspondientes Patrimonios Públicos de Suelo. Si a todo ello se une la práctica habitual de monetarizar el 10% de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración pública sin invertir las cuantías correspondientes a incrementar el patrimonio público de suelo, encontraremos algunas de las causas de la evidente escasez de suelo con destino a viviendas protegidas.

El éxito del nuevo Plan de Viviendas que está formulando el Gobierno de Canarias pasa inexorablemente por resolver a corto y medio plazo el problema de la escasez de suelo para viviendas protegidas.

En definitiva, las citadas previsiones normativas pueden producir una bolsa importante de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, pero las dificultades de la formulación de la adaptación de los instrumentos de ordenación al citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias está impidiendo una respuesta inmediata al problema actual de la escasez de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas.

Lo expuesto nos lleva, por tanto, a considerar que sea de apremiante necesidad acometer una modificación de la *Ley de Vivienda de Canarias*, con la que se pueda dar respuesta, a corto y medio plazo, a la disponibilidad de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas.

La modificación de la *Ley de Vivienda de Canarias* se propone, entre otros objetivos, abordar el problema de esa escasez de suelo destinado a viviendas protegidas, regulando una más ágil tramitación de la revisión parcial de los instrumentos de ordenación que tiendan a clasificar como urbano en la categoría de no consolidado o urbanizable en la categoría de urbanizable sectorizado terrenos que en el planeamiento vigente están clasificados como suelo rústico. El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado objeto de la revisión parcial deberá contener la ordenación urbanística pormenorizada del ámbito o sector.

Por otra parte, las previsiones normativas destinadas a reservar suelo para la construcción de viviendas protegidas, para que resulten operantes y consigan su finalidad última, que no es otra que la construcción y posterior disponibilidad de viviendas a un precio asequible, es necesario que contengan medidas, tales como la limitación del valor de los terrenos incluidos en el porcentaje de reserva de suelo correspondiente, que traten de garantizar la referida finalidad.”

**JUSTIFICACIÓN:** Lo que en realidad pretende la “modificación de la Ley 2/2003” es abordar el problema de escasez del suelo destinado a viviendas protegidas, dado que no hay estudio alguno que confirme la escasez de suelo para construir viviendas libres. Se redacta una nueva exposición de motivos para ajustarla al contenido real del texto una vez aprobadas las enmiendas propuestas.

#### ENMIENDA NÚM. 12

Enmienda N<sup>o</sup> 2: de adición  
Artículo uno  
Nuevo apartado 1.

Se añade un nuevo apartado 1 al artículo uno, transformando el texto del último párrafo en apartado 2, con el siguiente texto:

**“1. Se sustituye el apartado 1 del artículo 27, por el siguiente texto:**

***“1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al 25% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial en los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, y al 20% en el resto de los municipios. En ningún caso, podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento del ámbito o sector a viviendas protegidas de promoción pública.”***

**JUSTIFICACIÓN:** Evitar que un mismo precepto esté regulado de una forma en el artículo 27.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, y de otra en el artículo 32.2.A.8) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000. Tanto el artículo 27.1 de la Ley 2/2003 como el artículo 32.2.A.8) del citado Texto Refundido fueron modificados por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias. En todo se debería dar un paso más a efectos de que en municipios como Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife, La Laguna y Telde, se exija un mínimo con destino a viviendas protegidas de promoción pública. A precisar, aunque sea obvio, que en el suelo que el instrumento de ordenación no destine específicamente a viviendas protegidas, puede materializarse viviendas protegidas si la calificación del suelo es la de residencial.

#### ENMIENDA NÚM. 13

Enmienda N<sup>o</sup> 3: de modificación  
Artículo uno  
Se sustituye en el texto propuesto para el artículo uno:  
**“6. El valor de los terrenos incluidos en el planeamiento correspondiente dentro de los porcentajes de reserva para**

**la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con independencia de que el municipio correspondiente haya sido o no declarado como de preferente localización de viviendas protegidas, y a efectos de limitar la participación del valor del suelo sobre el coste de las viviendas protegidas, no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado de superficie útil vigente en el momento de la transmisión, según el tipo de vivienda protegida a construir, por la superficie útil de la vivienda y demás edificaciones protegidas a construir en dicha parcela. Por acuerdo del Gobierno de Canarias se podrá modificar dicho porcentaje en función de las posibles variaciones del precio máximo de venta de las viviendas protegidas y las circunstancias económicas que concurran.”**

Por el siguiente:

**“6. En la transmisión de las parcelas lucrativas urbanizadas que hayan sido calificadas como residencial para viviendas protegidas, el precio de venta no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 15 por ciento del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión, deducido de acuerdo al artículo 36 de la presente Ley.”**

**JUSTIFICACIÓN:** La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, cuando regula el precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas, precisa en su artículo 36 que ese precio corresponde establecerlo al Gobierno de Canarias, mientras que su artículo 66 se limita a remitirse a la legislación general de carácter estatal de las “viviendas de protección oficial”. La referida Ley 2/2003 no reguló, en su momento, el valor de repercusión máximo del suelo en el precio de venta de la vivienda protegida. Con el presente precepto, el límite del 15% será de aplicación a todas las viviendas protegidas que, en realidad, será únicamente constatable en las transmisiones de suelo.

#### ENMIENDA NÚM. 14

Enmienda N<sup>o</sup> 4: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:

**“2. Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias dentro del plazo establecido para ello, o hasta que, con anterioridad a ese momento, un municipio declarado como de preferente localización de viviendas protegidas hubiera adaptado su plan general a la reserva mínima de suelo prevista en el artículo 27 de la presente Ley, se podrá reclasificar suelo rústico o urbanizable en urbanizable sectorizado o en urbano no consolidado, respectivamente, u ordenarse, asimismo, desde los planes generales, el suelo ya clasificado como urbanizable o urbano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:”**

Por lo siguiente:

**“2. Hasta el 30 de julio de 2006, en un único documento y por una sola vez, se podrá acometer la aprobación inicial de la revisión parcial de instrumentos de ordenación con el objeto de clasificar suelo urbano en la categoría de suelo urbano no consolidado y de clasificar suelo urbanizable en la categoría de suelo urbanizable sectorizado los terrenos que, en el planeamiento vigente, estén clasificados como suelo rústico o categorizados como suelo urbanizable no sectorizado o urbanizable no programado, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:”**

**JUSTIFICACIÓN:** Por un lado, evitar la redacción confusa del proyecto de ley, y por otro, ampliar la aplicación del precepto incluso a supuestos de Planes Generales de Ordenación adaptados íntegramente el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias que fueron aprobados antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2003 o de la Ley 19/2003, como, por ejemplo, el PGO de Telde. Finalmente, se pretende que el planteamiento de la modificación de la Ley 2/2003 tenga un claro límite temporal para no restar incentivos a la adaptación de los instrumentos de ordenación.

#### ENMIENDA NÚM. 15

Enmienda Nº 5: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:

*“a) Al menos el 50% del aprovechamiento del sector o ámbito objeto de ordenación debe destinarse a la construcción de viviendas protegidas, incluyéndose en dicho porcentaje el 10% de cesión obligatoria y gratuita.”*

Por lo siguiente:

*“a) Al menos el 50% del aprovechamiento del sector o ámbito objeto de ordenación debe destinarse a la construcción de viviendas protegidas, **excluyendo** en dicho porcentaje el 10% de cesión obligatoria y gratuita. **El referido porcentaje del 10% debe destinarse, inexcusablemente, por la Administración a la promoción de viviendas protegidas de promoción pública de modo que será nulo de pleno derecho los actos administrativos que dispongan la monetarización sustitutoria.”***

**JUSTIFICACIÓN:** El mayor problema que se presenta en los distintos planes de viviendas en la Comunidad Autónoma de Canarias tiene su origen en la falta de suelo para viviendas protegidas de promoción pública. Por ello, con la enmienda se pretende que el 10% de cesión obligatoria y gratuita se destine a viviendas protegidas de promoción pública.

#### ENMIENDA NÚM. 16

Enmienda Nº 6: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:

*“b) El suelo objeto de reclasificación no podrá estar encuadrado dentro de las categorías de suelo rústico, previstas en el artículo 55 a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que alberguen valores naturales o culturales precisados de protección ambiental, ni tratarse de los suelos reclasificados como rústicos a los que se refiere el apartado 7.B de la disposición transitoria segunda del citado Texto Refundido, ni de los suelos rústicos a los que se refiere el artículo 34 a) del indicado texto. Asimismo, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 7.D de la citada disposición transitoria segunda.”*

Por lo siguiente:

*“b) **En ningún caso, el suelo rústico que a los efectos de la presente Ley puede ser clasificado como urbano o urbanizable podrá albergar valores naturales o culturales precisados de protección ambiental suficientes para su inclusión en las categorías de suelo rústico** previstas en el artículo 55 a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni tratarse de los suelos reclasificados como rústicos a los que se refiere el apartado 7.B de la disposición transitoria segunda del citado Texto Refundido, ni de los suelos rústicos a los que se refiere el artículo 34 a) del indicado texto. Asimismo, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 7.D de la citada disposición transitoria segunda.”*

**JUSTIFICACIÓN:** Mejora técnica. La alteración que se posibilita puede afectar a instrumentos de ordenación que no tienen categorizados el suelo rústico en los términos establecidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

#### ENMIENDA NÚM. 17

Enmienda Nº 7: de modificación  
Artículo dos

Se suprime en el texto propuesto para el artículo dos lo siguiente:

*“c) El suelo objeto de reclasificación debe ser contiguo a urbano o a urbanizable. El requisito de contigüidad podrá ser exonerado por el Gobierno de Canarias con los siguientes requisitos:*

*1) Deberá justificarse por el ayuntamiento, previo informe del Instituto Canario de la Vivienda, que se trata de una situación excepcional de claro interés general, que vendrá determinado por la imposibilidad de que el suelo objeto de reclasificación sea contiguo a urbano o a urbanizable y por la necesidad de llevar a cabo promociones de viviendas protegidas en el municipio correspondiente.*

2) Al menos el 60% del aprovechamiento del sector se destinará a viviendas protegidas, salvo que el Gobierno de Canarias en función de la revisión planteada estableciera un porcentaje superior. Del citado porcentaje el Gobierno de Canarias podrá fijar una parte del mismo no superior al 10%, que será de cesión obligatoria y gratuita, con destino a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública, a favor de la Administración actuante.

3) Habrá de garantizarse la adecuada conexión con los sistemas generales.

4) Deberán cumplirse los siguientes trámites:

- Adoptado el acuerdo de proceder a la alteración del planeamiento, en el que se justifique por el ayuntamiento, previo informe del Instituto Canario de la Vivienda, que se trata de una situación excepcional de interés general, y antes de proceder a su aprobación inicial, el ayuntamiento elevará la propuesta, acompañada de la documentación necesaria para conocer el alcance de la alteración, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias para que la misma, en el plazo de un mes, o en el de dos meses si afectara a competencias estatales, emita informe relativo a las afecciones territoriales y ambientales de la actuación.

El Instituto Canario de la Vivienda, al emitir el informe al que se refiere el párrafo anterior, aparte del interés general de la alteración, se pronunciará, en su caso, sobre la conveniencia de establecer un porcentaje de aprovechamiento del sector superior al 60%, y sobre la parte del mismo que podría destinarse a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública. Sobre esos extremos se pronunciará, igualmente, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

- Si el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, previsto en el párrafo anterior fuere favorable, el consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística elevará la propuesta al Consejo de Gobierno para la adopción del correspondiente acuerdo.

- En otro caso, se comunicará al ayuntamiento la decisión adoptada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias a fin de que proceda a dar por finalizado el expediente.”

**JUSTIFICACIÓN:** El papel de la vivienda en la construcción de la ciudad es tan evidente que promover viviendas al margen de la ciudad es volver a situaciones superadas que sostenían que la ejecución de viviendas protegidas puede hacerse al margen de la ciudad. En Canarias existen ejemplos de promociones de la Administración que resuelven exclusivamente el problema de la vivienda generando problemas de integración social. Finalmente, este planteamiento del Proyecto de Ley aborta uno de los criterios de ordenación territorial que se configura como idea fuerza en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000. En cualquier caso, recordar que son los Planes Insulares de Ordenación los que tienen atribuidos el poder excepcionar el criterio de contigüidad en supuestos concretos. Algunos Planes Insulares lo han hecho para el suelo turístico y el suelo comercial, pero no para el residencial.

## ENMIENDA NÚM. 18

Enmienda Nº 8: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:  
“d) La superficie mínima objeto de actuación por nueva clasificación de suelo urbanizable será de 2 hectáreas.

En las modificaciones que consistan en la clasificación de suelo urbano no consolidado podrán aceptarse superficies menores, siempre que se justifique adecuadamente. En este último caso, cuando resulte de difícil o imposible materialización las operaciones de cesión, y con ello, la obtención de las reservas mínimas dotacionales exigidas en el artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y en su caso las operaciones de equidistribución, podrá considerarse como Actuación Urbanística Aislada, debiéndose justificar cada caso en la memoria de la revisión o modificación, de forma expresa y suficiente.”

Por lo siguiente:

“d) La superficie **objeto de actuación en el suelo urbanizable sectorizado deberá tener un mínimo de 4 hectáreas y un máximo de 10 hectáreas.**”

**JUSTIFICACIÓN:** Mejora técnica. Sectores con superficie inferior a las 4 hectáreas producen desarrollos urbanísticos de muy reducida identidad urbana. La complejidad propia de las ciudades exige la suficiencia de espacios destinados a viviendas, dotaciones y equipamientos, de muy difícil implantación en un ámbito de tan solo 20.000 m<sup>2</sup>. En todo caso, tiene mayor interés general limitar la superficie máxima de la intervención dado que estamos, ciertamente, en supuestos singulares que pueden alterar el modelo de ciudad sin la reflexión propia que para ello es indispensable.

En relación con la superficie objeto de actuación en suelo urbano, no tiene sentido establecer límites de superficie dado que el ámbito de discrecionalidad es débil en el marco del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Finalmente, se procede a suprimir la referencia a la “Actuación Urbanística Aislada” que es propia del suelo urbano consolidado por la urbanización y no del suelo urbano no consolidado en el que la intervención tiene que efectuarse, necesariamente, mediante unidades de actuación.

## ENMIENDA NÚM. 19

Enmienda Nº 9: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:  
“e) La revisión parcial o la modificación del planeamiento general deberá incorporar la delimitación del ámbito o sector, y, en todo caso, la ordenación pormenorizada del área objeto de actuación en los términos del artículo 32.2.B del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.”

Por lo siguiente:

*“e) La revisión parcial del correspondiente instrumento de ordenación deberá incluir la ordenación urbanística pormenorizada.”*

**JUSTIFICACIÓN:** Mejora técnica. La clasificación del suelo, de acuerdo al artículo 32.2.A.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, constituye ordenación estructural. El artículo 46.1 c) del referido Texto Refundido dispone que la alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de planes generales, es una “revisión” y no modificación. A efectos de evitar equívocos, la alteración de los instrumentos de ordenación para clasificar como urbano o urbanizable terrenos previamente clasificados como rústicos, la denominación correcta es la de revisión y no la de modificación, con los efectos competenciales que ello supone. Recordar, asimismo, que la alteración de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado a sectorizado es una revisión y no una modificación.

Dado que el concepto de “planeamiento general” no existe en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aunque si en la Ley 19/2003, es más riguroso técnicamente utilizar “instrumentos de ordenación” que, a lo efectos del objeto central de esta modificación legislativa, son los planes generales de ordenación, los planes rectores de uso y gestión de parques rurales y planes especiales de paisajes protegidos, sin perjuicio de considerar incluido las vigentes normas subsidiarias de planeamiento.

#### ENMIENDA NÚM. 20

Enmienda Nº 10: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:

*“f) El requisito de proporcionalidad establecido en el artículo 52.2 b) del citado Texto Refundido, y el cumplimiento de la Directriz 67 de las de Ordenación General, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, podrá exonerarse siempre que se justifique adecuadamente. Dicha justificación será valorada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la resolución por la que se resuelva la aprobación definitiva de la alteración.”*

Por lo siguiente:

*“f) El requisito de proporcionalidad establecido en el artículo 52.2 b) del citado Texto Refundido, y el cumplimiento del número 1 de la Directriz 67 de las de Ordenación General, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, podrá exonerarse siempre que se justifique adecuadamente. Dicha justificación será valorada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la resolución por la que se resuelva la aprobación definitiva de la alteración.”*

**JUSTIFICACIÓN:** No hay razones para que el requisito de proporcionalidad establecido en el artículo 52.2 b) del Texto Refundido no deba exigirse. Por otro lado, el precepto

recogido en el número 2 de la Directriz 67 de las Directrices de Ordenación General, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, no debe exonerarse dado que, conceptualmente, es imposible que se pueda justificar adecuadamente. Efectivamente, la capacidad de las infraestructuras y de los sistemas generales existentes para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones residenciales debe necesariamente exigirse en la memoria de la alteración del instrumento de ordenación.

#### ENMIENDA NÚM. 21

Enmienda Nº 11: de modificación  
Artículo dos

Se suprime en el texto propuesto para el artículo dos lo siguiente:

*“g) Cuando el sistema de ejecución sea privado, el promotor que no podrá destinar las parcelas de viviendas protegidas a otro uso distinto, deberá haber acreditado, antes de proceder a la publicación y entrada en vigor de la modificación o revisión del planeamiento, el depósito de una garantía del 15% del coste estimado de las obras de urbanización, que se elevará al 25% de las mismas cuando se pretenda actuar sobre sectores aislados. En el caso de que no se proceda al depósito de dicha garantía en el plazo de un mes desde la aprobación de la citada modificación o revisión del planeamiento, se procederá a la sustitución del sistema de ejecución privada por sistema de ejecución público de cooperación.”*

**JUSTIFICACIÓN:** El texto que se suprime contradice los preceptos del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias en relación con la sustitución de los sistemas de ejecución privado prevista en su artículo 106. La garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación no podrá ser inferior al 15% del importe total previsto para las obras de urbanización está ya prevista en el artículo 109 del citado Texto Refundido. La referencia la 25% para los sectores aislados ya no tiene sentido si tal posibilidad se excluye de la presente modificación. Finalmente, si se necesita suelo para la construcción de viviendas protegidas, la Administración puede acometer la implantación del sistema de expropiación.

#### ENMIENDA NÚM. 22

Enmienda Nº 12: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:  
*“h) La revisión o modificación se sustanciará con arreglo a los siguientes trámites.”*

Por lo siguiente:

*“h) La revisión se sustanciará con arreglo a los siguientes trámites.”*

**JUSTIFICACIÓN:** Se suprime la referencia a “modificación” en coherencia con enmiendas anteriores.

**ENMIENDA NÚM. 23**

Enmienda Nº 13: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:

*“2. La aprobación inicial corresponderá al ayuntamiento, previa justificación, por parte del mismo, de la carencia de suelo ya clasificado en el municipio destinado a la construcción de viviendas protegidas que pueda absorber la demanda real de vivienda en dicho término municipal. La aprobación inicial será sometida a información pública por 15 días y, por el mismo plazo, simultáneamente, a consulta del cabildo insular y demás administraciones públicas cuyas competencias pudieran verse afectadas. De transcurrir dicho plazo sin emitirse los informes solicitados se podrán proseguir las actuaciones.”*

Por lo siguiente:

**“h) La aprobación inicial corresponderá al ayuntamiento, previa justificación, por parte del mismo, de la carencia de suelo ya clasificado en el municipio destinado a la construcción de viviendas protegidas que pueda absorber la demanda real de vivienda en dicho término municipal.”**

**JUSTIFICACIÓN:** Tal como se ha expuesto estamos ante supuestos de revisión de instrumentos de ordenación en los que no se exige el trámite de avance. La cobertura democrática indispensable en la ordenación urbanística es incompatible con la reducción de la información pública a 15 días. La experiencia en Canarias en modo alguno avala que la dilación en la tramitación de los instrumentos de ordenación se deba a los trámites de participación ciudadana o información pública. La referencia a que “de transcurrir dicho plazo sin emitirse los informes solicitados se podrán proseguir las actuaciones” es innecesaria al estar previsto en nuestro ordenamiento jurídico-urbanístico.

**ENMIENDA NÚM. 24**

Enmienda Nº 14: de modificación  
Artículo dos

En el texto propuesto para el artículo dos, después del texto correspondiente al subapartado h) 2, del nuevo apartado 2 de la disposición transitoria quinta de la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, se añade un nuevo párrafo con el siguiente tenor:

**“En la misma sesión del Pleno de la Corporación municipal que apruebe inicialmente la revisión del instrumento de ordenación se deberá acordar, como punto anterior del orden del día, la constitución del Patrimonio Público de Suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento, en los términos exigidos en el artículo 74 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.”**

**JUSTIFICACIÓN:** La constitución del Patrimonio Público de Suelo además de una exigencia legal para todos los municipios canarios debe entenderse como una oportunidad real para la intervención pública en el mercado inmobiliario que incluye el suelo pero también a la vivienda protegida o libre.

**ENMIENDA NÚM. 25**

Enmienda Nº 15: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:

*“i) La alteración del planeamiento deberá decidir sobre el sistema de ejecución, público o privado. Si el sistema fuera privado el plazo previsto en el párrafo segundo del artículo 100.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias se reduce a seis meses.*

*Si la promoción fuera pública el sistema de ejecución será el de cooperación y cuando existan motivos que lo justifiquen, el de expropiación.*

*Las iniciativas que se presenten para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada incluirán el proyecto de reparcelación, para su tramitación conjunta con la alternativa correspondiente. Si la iniciativa resultara beneficiaria de la adjudicación, la resolución municipal implicará la aprobación del proyecto de reparcelación.”*

Por lo siguiente:

***“i) La alteración del planeamiento deberá decidir sobre el sistema de ejecución, público o privado. Será de aplicación preferente el sistema de expropiación. Motivadamente se podrá prever la implantación de un sistema privado, en cuyo caso el plazo previsto en el párrafo segundo del artículo 100.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias se reduce a seis meses.”***

**JUSTIFICACIÓN:** En la última década se ha producido una espectacular reducción del número de viviendas protegidas que se construyen en Canarias. Por ello, el sistema de aplicación preferente debe ser el de expropiación o cooperación. Por último, se suprime que establecimiento del concreto sistema de ejecución privada pueda incluir el proyecto de reparcelación, para su tramitación conjunta con la alternativa correspondiente dado que ello está previsto en el artículo 105 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias bajo la denominación de “procedimiento abreviado”. Pues bien, tal procedimiento tiene sentido en el sistema de concierto pero no en el de compensación, dado que en este último se ha de acometer la expropiación de los no adheridos a la Junta de Compensación antes de aprobar el Proyecto de Compensación.

**ENMIENDA NÚM. 26**

Enmienda Nº 16: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:

“j) La ejecución de la urbanización se realizará en plazos no superiores a tres años desde la entrada en vigor de la revisión parcial o modificación de planeamiento, debiendo iniciarse las obras de urbanización en el plazo máximo de un año desde dicha fecha, o en el de dos años, si se trata de un suelo urbanizable aislado.

El incumplimiento del plazo de inicio dará lugar a:

1. La sustitución del sistema de ejecución privada por el sistema público de cooperación o, si existen razones suficientes para ello, por el de expropiación.

2. La desclasificación automática del suelo urbanizable aislado, dejando sin efecto la ordenación aprobada, si en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la revisión o modificación del planeamiento no se hubieran iniciado las obras de urbanización.

El incumplimiento del plazo de finalización dará lugar a la aplicación del sistema de ejecución forzosa previsto en los artículos 131 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

No obstante lo anterior, determinado el sistema de ejecución forzosa, previo convenio con el ayuntamiento correspondiente, las actuaciones previstas en los artículos 132, 134.2, 135 y 136 del citado Texto Refundido se podrán llevar a cabo por el Instituto Canario de la Vivienda. En ese caso, la sustitución del obligado a urbanizar por el Instituto Canario de Vivienda se ejecutará a través de empresa pública que tenga por objeto la urbanización del suelo o a través de otros agentes urbanizadores.”

Por lo siguiente:

“j) La ejecución de la urbanización se realizará en un plazo no superior a dos años a computar desde la notificación del acuerdo de establecimiento del concreto sistema de ejecución y la atribución del ejercicio de la ejecución, en el supuesto de que se haya adoptado un sistema de ejecución privado.

El incumplimiento del plazo de inicio dará lugar a la sustitución del sistema de ejecución privada por el sistema público de cooperación o, si existen razones suficientes para ello, por el de expropiación.

El incumplimiento del plazo de finalización dará lugar a la aplicación del sistema de ejecución forzosa previsto en los artículos 131 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

No obstante lo anterior, determinado el sistema de ejecución forzosa, previo convenio con el ayuntamiento correspondiente, las actuaciones previstas en los artículos 132, 134.2, 135 y 136 del citado Texto Refundido se podrán llevar a cabo por el Instituto Canario de la Vivienda. En ese caso, la sustitución del obligado a urbanizar por el Instituto Canario de Vivienda se ejecutará

a través de empresa pública que tenga por objeto la urbanización del suelo o a través de otros agentes urbanizadores.”

**JUSTIFICACIÓN:** Por un lado, mejora técnica en la redacción (reducir el plazo de tres años a dos y computar los mismos a partir de la implantación del sistema), y, por otro, suprimir la referencia a los sectores aislados de suelos urbanizables.

**ENMIENDA NÚM. 27**

Enmienda Nº 17: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:

“k) La edificación de las viviendas protegidas será prioritaria frente a las parcelas de vivienda libre que pudiera existir en el ámbito o sector. No podrá otorgarse licencia urbanística para estas últimas si previamente no se ha otorgado licencia y comenzado las obras de al menos el 50 por ciento de las viviendas protegidas previstas. Tampoco podrá otorgarse licencia simultánea de edificación y urbanización para ninguna edificación distinta de las destinadas a viviendas protegidas o para dotaciones o sistemas generales que estén incluidos en el ámbito o sector.”

Por lo siguiente:

“k) **No podrá otorgarse licencia urbanística para la construcción de viviendas libres si previamente no se ha otorgado licencia y comenzado las obras de al menos el 70 por ciento de las viviendas protegidas previstas. En ningún caso, se podrá otorgar licencia urbanística para la construcción de viviendas libres hasta que la urbanización haya sido recibida.**”

**JUSTIFICACIÓN:** Por un lado, mejorar técnicamente la redacción, y, por otra, elevar al 70% de las viviendas protegidas que son necesarias para otorgar licencias de obras de viviendas libres.

**ENMIENDA NÚM. 28**

Enmienda Nº 18: de modificación  
Artículo dos

Se sustituye en el texto propuesto para el artículo dos:

“l) En todo caso, las parcelas destinadas a vivienda protegida quedan legalmente sujetas a ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.”

Por lo siguiente:

“l) En todo caso, las parcelas destinadas a vivienda protegida quedan legalmente sujetas a ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148 del Texto

*Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. A los referidos efectos, el concurso para la sustitución podrá efectuarse transcurridos seis meses desde la recepción de la urbanización o desde que se haya acordado la ejecución simultánea de edificación y urbanización.*”

**JUSTIFICACIÓN:** Evitar que cuando se inicie los procesos de edificación y urbanización, la ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario o por expropiación no tenga que esperar a la recepción de la urbanización como exige el artículo 148 del Texto Refundido.

#### ENMIENDA NÚM. 29

Enmienda Nº 19: de modificación  
Artículo dos

Se suprime en el texto propuesto para el artículo dos lo siguiente:

*“4. Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el procedimiento de modificación que se regula en el apartado 2 anterior y el régimen de suspensiones previsto en el apartado 3, podrá aplicarse, respecto de suelos urbanos y urbanizables ya clasificados, para habilitar terrenos necesarios para implantación de dotaciones educativas y dotaciones sociosanitarias.”*

**JUSTIFICACIÓN:** En la presente modificación legislativa, el procedimiento que se incorpora para la alteración de los instrumentos de ordenación al artículo tiene como objeto propiciar la construcción de viviendas, especialmente las protegidas. Establecer más excepciones supone alterar los procedimientos establecidos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

#### ENMIENDA NÚM. 30

Enmienda Nº 20: de modificación  
Artículo dos

Se suprime en el texto propuesto para el artículo dos lo siguiente:

*“5. Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias dentro del plazo establecido para ello, todo plan parcial que ordene un ámbito o sector con aprovechamiento residencial que se tramite en desarrollo de planeamiento general deberá destinar al menos el 20 por ciento de su aprovechamiento a la construcción de viviendas protegidas. Este requisito*

*podrá exceptuarse total o parcialmente sólo en aquellos casos en que se tramite conjuntamente una modificación del planeamiento tal que el porcentaje no incluido en el plan parcial se localice en otros ámbitos o sectores con aprovechamiento residencial, de forma que el balance total del conjunto del territorio municipal, de acuerdo con los porcentajes previstos en los artículos 32.2.A.8 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y, en su caso, 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, quede siempre equilibrado.”*

**JUSTIFICACIÓN:** Inicialmente, en el artículo 71.1.a) de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y en el mismo artículo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se dispuso que el establecimiento para el suelo urbanizable de su ordenación pormenorizada determina “ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para materializar el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, así como dedicar el 20 por ciento del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, de acuerdo con las determinaciones establecidas de conformidad con el artículo 32.2.A.8”. En definitiva, en la primera redacción de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias se dispuso que en cada sector de suelo urbanizable se debía dedicar el 20% del suelo residencial a viviendas protegidas. Dado que, en términos conceptuales tal planteamiento era erróneo, la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se modificó tanto el artículo 71.1.a) como el artículo 32.2.B.2) del Texto Refundido de modo que el vigente artículo 32.2.B.2) dispone que la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas protegidas “no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial”. Por tanto, actualmente el 20% con destino a viviendas protegidas se exige para el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables con destino residencial, pero no para cada sector o ámbito. Pues bien, la modificación de la Ley de Vivienda recogida en el Proyecto de Ley vuelve a exigir que cada Plan Parcial (suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable sectorizado) califique “el 20 por ciento de su aprovechamiento a la construcción de viviendas protegidas”.

Resta credibilidad tantos bandazos en la actividad legislativa. En realidad se ha podido constatar el sistemático incumplimiento del vigente artículo 32.2.B.2) del Texto Refundido por parte de la COTMAC en los actos de aprobación de los Planes Generales de Ordenación.

**ENMIENDA NÚM. 31**

Enmienda Nº 21: de adición  
Nueva disposición adicional

Se añade una nueva disposición adicional, con el siguiente texto:

**“Disposición adicional: 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.**

**Se introducen las siguientes modificaciones en el 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:**

**Se modifica el apartado 3 de la disposición transitoria segunda, quedando redactado en los términos siguientes:**

**‘3. La adaptación prevista en los dos párrafos anteriores podrá limitarse a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública. En estos casos no será admisible la reclasificación de suelos rústicos en urbanos, salvo pequeños ajustes en los bordes de la trama urbana, o en urbanizables ni en la reconsideración del modelo.**

**Tal adaptación, conceptuada como mínima o básica, no exonerará de la necesaria adaptación íntegra o plena que deberá producirse antes del 15 de mayo de 2007.**

**En los ámbitos de suelos urbanos no consolidados en los que se delimite una sola unidad de actuación de escasa entidad, la Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias podrá, de forma motivada, reducir las reservas y estándares establecidos en el**

**artículo 36 del presente Texto Refundido al aprobar definitiva en correspondiente instrumento de ordenación. En cualquier caso, en estos supuestos es exigible las operaciones de equidistribución y la cesión de los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio de la Administración pública, sin perjuicio de su monetarización en los términos exigidos en el presente Texto Refundido’.”**

**JUSTIFICACIÓN:** Por un lado, mejorar técnicamente una disposición que ha tenido muchas dificultades en la práctica, y, por otra, suprimir las “Actuaciones Urbanísticas Aisladas” en Unidades de Actuación dado que asistematizar las intervenciones sistemáticas nadie, que sepamos, lo ha conseguido entender y desarrollar.

**ENMIENDA NÚM. 32**

Enmienda Nº 22: de adición  
Nueva disposición adicional

Se añade una nueva disposición adicional, con el siguiente texto:

**“Disposición adicional.**

**El Instituto Canario de la Vivienda creará, en el plazo máximo de seis meses, y mantendrá un censo, a fin de centralizar datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, plazos previsibles de terminación de las mismas, así como informaciones sobre las previsiones de las necesidades actuales de vivienda y su distribución por islas, comarcas y municipios, que sean de interés para analizar la evolución de la demanda y la situación del mercado inmobiliario, llevar a cabo solicitudes, estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda. Estos datos se mantendrán constantemente actualizados y se harán públicos por medios informáticos.”**

