



VI LEGISLATURA NÚM. 121

26 de abril de 2006

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>

BOLETÍN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

SUMARIO

PROPOSICIONES DE LEY DE LOS CABILDOS INSULARES

DICTAMEN DE COMISIÓN

6L/PPLC-0002 De viviendas emplazadas en suelo rústico.

Página 2

PROPOSICIÓN DE LEY DE LOS CABILDOS INSULARES

DICTAMEN DE COMISIÓN

6L/PPLC-0002 *De viviendas emplazadas en suelo rústico.*

(Publicación: BOPC núm. 117, 21/4/06.)

PRESIDENCIA

Emitido dictamen por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, relativo a la Proposición

de Ley de Viviendas emplazadas en suelo rústico, con fecha 25 de abril de 2006, en conformidad con lo establecido en el artículo 106 del Reglamento del Parlamento, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la sede del Parlamento, a 25 de abril de 2006.-
EL PRESIDENTE, Gabriel Mato Adrover.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2006, ha debatido la Proposición de Ley de Viviendas emplazadas en suelo

rústico (PPLC-2) y, de conformidad con lo establecido en el artículo 129 del Reglamento, eleva al Pleno el siguiente

D I C T A M E N

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

P R E Á M B U L O

El Decreto 11/1997 reguló un censo de edificaciones no amparadas por licencias, a la vez que establecía los supuestos de suspensión de la ejecución de órdenes de demolición, pero, en contra de lo pretendido, no logró terminar con el descontrol urbanístico en Canarias, calculándose en aquel momento la existencia de 30.000 viviendas en toda la Comunidad en situación de ilegalidad a las que se pretendía regularizar, intentando evitar estas actuaciones ilegales en el futuro. Después del tiempo transcurrido, se puede comprobar que no se ha conseguido el objetivo perseguido, ya que existe en el momento actual un número importante de viviendas construidas sin licencia en el suelo rústico, incluso en zonas donde la licencia, de haberse solicitado, se hubiera denegado por aplicación de las prohibiciones establecidas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Protegidos de Canarias, (TRLOTCE), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

La situación actual es consecuencia de una cierta tolerancia negligente de los órganos con competencia urbanística cercanos a los administrados, y también del desconocimiento por los propios administrados de las modificaciones normativas de mayor exigencia introducidas en la legislación urbanística, con un severo régimen sancionador de las infracciones, en el que no se tuvo en cuenta la posibilidad de reducir las sanciones previstas con carácter general en aquellas situaciones donde el infractor coopere con la Administración en el restablecimiento del orden jurídico alterado, ni tampoco la situación planteada cuando la edificación sin licencia quede incluida en suelo reclasificado como urbano o asentamiento rural, como consecuencia de modificaciones operadas en los instrumentos

de planeamiento con posterioridad al acto edificatorio.

Esta ley pretende, habilitando medidas excepcionales que por su naturaleza han de ser propiamente transitorias, buscar soluciones por razones sociales, en los casos que sea posible, para aquellas viviendas ya finalizadas, cuya construcción se hubiera iniciado sin licencia con anterioridad a la entrada en vigor de 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*, y, en particular, regular la situación de aquellas viviendas edificadas sobre suelo rústico incluidas dentro de alguna de las categorías establecidas en el artículo 55.b del TRLOTCE, y a las que, transcurrido el plazo previsto en el artículo 180 del mismo texto refundido, no se hayan aplicado las medidas pertinentes por la Administración competente.

Esto se pretende conseguir con el establecimiento de un sistema suspensorio temporal de las demoliciones, creando para algunas de las viviendas un estatus fuera de ordenación temporal cuando las condiciones sociales del infractor se asemejen a las exigidas a un aspirante a la titularidad de las viviendas de promoción pública, aunque la vivienda objeto de la suspensión pueda ser transmitida por negocio jurídico intervivos, y también busca proceder a la adecuación de las sanciones a las circunstancias que concurren en los expedientes.

Por otro lado, los valores medioambientales y nuestro "patrimonio urbanístico" son bienes jurídicos a los que todos tenemos derecho a disfrutar, por lo cual se hace imprescindible que la ley si bien resuelva, de una vez, la situación creada, asegure que el actual estado de cosas no se repita, y haga patente el claro propósito de impedir su continuación en el futuro.

Parece oportuno, asimismo, establecer algunas modificaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias que suavicen con carácter permanente las sanciones derivadas de infracciones urbanísticas cuando concurren algunas de las circunstancias señaladas en el párrafo segundo.

La presente ley se estructura en tres artículos, dos disposiciones adicionales y una disposición final.

Artículo 1.-

Se modifican el apartado 3 del artículo 178, el apartado 1 del artículo 179 y los artículos 182, 183 y 190 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, que quedan del siguiente tenor:

"Artículo 178. Legalización de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo.

3.- Si, al tiempo de formular la propuesta de resolución o de dictar la resolución definitiva del procedimiento sancionador, se hubiese obtenido la legalización de la edificación o resolución judicial firme suspensoria de la orden de demolición, se propondrá o acordará la multa que deba imponerse, con aplicación sobre la misma de una reducción del sesenta por ciento."

"Artículo 179. Reposición de la realidad física alterada.

1. Las propuestas de resolución que se formulen en todos los procedimientos sancionadores deberán incluir las medidas que se estimen precisas para la reposición de las cosas al estado inmediatamente anterior a la presunta infracción, incluida la demolición, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se ubiquen o realicen en suelo urbanizable, cuya ordenación no se haya pormenorizado, o en suelo rústico, cuando, siendo necesaria la calificación territorial, carezcan de la misma.

b) Cuando, instada la legalización, ésta haya sido denegada.

c) Cuando no se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y, de la instrucción del procedimiento, resulte la incompatibilidad de lo realizado y proyectado, con las determinaciones de la

ordenación ambiental, territorial y urbanística aplicables."

"Artículo 182.- Reducción de la multa por restablecimiento del orden jurídico perturbado.

1. Si los responsables de la alteración de la realidad física repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la Administración, tendrán derecho a la reducción en un noventa por ciento de la multa que se haya impuesto en el procedimiento sancionador, siempre que se solicite con anterioridad a la finalización del correspondiente procedimiento de recaudación, mediante el correspondiente pago.

2. Si el restablecimiento del orden jurídico perturbado tuviera lugar mediante la legalización obtenida tras la imposición de la multa, los responsables de la perturbación que hubiesen instado la legalización dentro del plazo habilitado al efecto, tendrán derecho a la reducción en un sesenta por ciento de la multa que se haya impuesto en el procedimiento sancionador, siempre que se solicite con anterioridad a la finalización del procedimiento de recaudación mediante el correspondiente pago."

"Artículo 183.- Bonificación por colaboración en la ejecución subsidiaria de la reposición de la realidad alterada a su estado anterior.

En los supuestos de ejecución subsidiaria de la reposición de la realidad física alterada a su estado anterior, si los responsables de la alteración ofreciesen su total colaboración en la ejecución, y así constase en el acta levantada a tal efecto por la Administración actuante, el coste de la demolición será repercutido a los responsables obligados con una bonificación del cincuenta por ciento."

"Artículo 190.- Competencia para incoar, instruir y resolver.

La competencia para iniciar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores, no disciplinarios, corresponderá:

a) Al Ayuntamiento, por infracciones contra la ordenación urbanística.

b) Al Cabildo Insular, por las infracciones en materia de protección del medio ambiente y gestión y conservación de Espacios Naturales Protegidos cuya gestión le hubiere sido

atribuida, tipificadas en los artículos 217 y 224 de este Texto Refundido.

c) A la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural

1) Por infracciones comprendidas en las letras a) y b) cuando tengan el carácter de graves o muy graves y el Ayuntamiento o el Cabildo, respectivamente, no incoase expediente sancionador, no resolviere el mismo transcurrido el plazo legal establecido o, en su caso, no ordenase y ejecutase las medidas de restablecimiento del orden jurídico infringido dentro de los quince días siguientes al requerimiento al efecto realizado por la Agencia.

2) Por infracciones contra la ordenación territorial y demás infracciones tipificadas en este Texto Refundido no atribuidas expresamente a las entidades locales.

d) Cuando en un mismo supuesto concurren presuntas infracciones de la competencia municipal o insular y de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, la competencia corresponderá a esta última."

Artículo 2.-

Se añade una disposición transitoria undécima al 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, que tendrá la siguiente redacción:

"Disposición transitoria undécima. Proceso de regularización de algunas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas no incluidas en el censo del Decreto territorial 11/1997.

1.-Podrán someterse a un proceso de regularización, que tendrá los mismos efectos que los previstos para edificaciones censadas en ejecución de la disposición adicional primera del Decreto 11/1997, aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, que no estén incluidas en el censo del Decreto territorial 11/1997 y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de 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 y contra las que, transcurrido el plazo establecido en el artículo 180 del TRLOTCECEN si éste fuera de aplicación, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el

restablecimiento del orden jurídico perturbado.

A estos efectos

a) Cuando las edificaciones no amparadas por licencia y no incluidas en el censo del Decreto territorial 11/1997 cumplan las exigencias previstas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, para su inclusión en el suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, deberán ser incorporadas en una relación con tal clasificación en los Planes Generales de Ordenación adaptados a la presente Ley.

b) Cuando las edificaciones a que se refiere el apartado anterior no cumplan las condiciones para ser incluidas en suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, también deberán ser incluidas en los instrumentos de ordenación con el régimen jurídico de fuera de ordenación que en cada caso le corresponda.

2.-Las relaciones de edificaciones a las que se hace referencia en el apartado 1 anterior se integrarán, en la medida en que ello sea posible, en los catálogos a los que se alude en la disposición adicional primera del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, a los que también se incorporarán las relaciones que, contando con los correspondientes títulos habilitantes, hubieran quedado en situación legal de fuera de ordenación por disconformidad sobrevinida con un nuevo planeamiento.

Artículo 3.-

Se añade una disposición transitoria duodécima al 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, que tendrá la siguiente redacción:

"Disposición transitoria duodécima. Suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de ejecución.

1ª.La ejecutoriedad de las órdenes de demolición dictadas, o que se pudieran dictar, en expedientes de disciplina urbanística relativas a viviendas preexistentes a 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 en Canarias, podrá ser suspendida por razones de necesidad socioeconómica, en los casos en que conste acreditada la concurrencia de los siguientes requisitos:

1.-*Que la orden de demolición tenga por objeto una vivienda que ya, a la entrada en vigor de la presente Ley, estuviera destinada a domicilio habitual y permanente del promotor de la misma y de los restantes miembros de su unidad familiar, entendida ésta en los términos previstos en la normativa de viviendas de protección oficial de promoción pública.*

2.-*Que ninguno de los miembros de la unidad familiar del promotor de la vivienda sea propietario ni titular de derechos de uso o disfrute sobre ningún otro inmueble susceptible de constituir vivienda en la isla donde se ubica la edificación objeto de la orden de demolición, con excepción del alquiler cuando la vivienda objeto de la orden de demolición no esté terminada.*

3.-*Que los ingresos de la unidad familiar sean iguales o inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.*

4.-*Que la unidad familiar del promotor se haya inscrito como solicitante de una vivienda de protección oficial en el mismo término municipal donde se ubica la vivienda, previamente a la solicitud de suspensión.*

5.-*Que, en la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca en la que se ubique la edificación sobre la que pesa una orden de demolición dictada en expediente de disciplina urbanística, conste por medio de nota marginal la incoación de dicho expediente o de no hallarse matriculada dicha finca, conste haberse tomado la anotación preventiva establecida en el artículo 170 del Reglamento Hipotecario y siempre que, antes del término de duración de la misma, se produzca la inscripción definitiva de la citada finca.*

6.-*Que el propietario de la vivienda se comprometa a asumir en su totalidad los gastos derivados de la realización de cuantas actuaciones fueran precisas para la conexión de la vivienda a los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable y telecomunicaciones, que tendrá, en todo caso, carácter provisional, o de cualquier otra actuación que, por razones de habitabilidad, pudiera demandar el propietario.*

7.-*Que la superficie total construida de la vivienda no exceda de 150 m² útiles o, si se supera, se comprometa el promotor a la demolición del excedente a su costa.*

8.-*Que la vivienda no se encuentre situada:*

a) *En Espacios Naturales Protegidos, salvo que se ubiquen en suelos urbanos o rústicos con la categoría de asentamientos, o cuando, estando el instrumento de planificación del Espacio Natural en tramitación, prevea la clasificación o categorización para el suelo en que se ubique la edificación. En este último supuesto, se levantará la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición si, en la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento, no se otorga la señalada clasificación o categorización.*

b) *En dominio público y sus zonas de protección o servidumbre establecidos por la legislación sectorial correspondiente.*

c) *En suelos reservados por el planeamiento para viales, zona verde, espacio libre o dotación pública.*

9.-*Antes de proceder a la ejecución de una orden de demolición dictada en expediente de disciplina urbanística, la Administración actuante deberá constatar que no incumple alguno de los requisitos establecidos en los puntos 7 y 8 anteriores. Constatado el no incumplimiento de cualquiera de tales requisitos, se llevará a efecto la demolición ordenada.*

10.- *Cuando concurren los requisitos establecidos en los puntos 7 y 8 anteriores, la Administración que va a ejecutar la demolición ordenada concederá al promotor de la vivienda un plazo improrrogable de dos meses para que solicite la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición, aportando la documentación que le sea requerida, a efectos de posibilitar o acreditar, según proceda, la concurrencia de los requisitos establecidos en los puntos 1 a 6 anteriores en la fecha de entrada en vigor de la Ley 19/2003.*

En los casos previstos en este apartado, corresponderá resolver sobre la suspensión, previa audiencia del interesado e informe al Pleno del Ayuntamiento sobre la situación socioeconómica, a efectos de estimar la conveniencia de la medida y, en su caso, la remisión al Consejo Rector de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, en función de que competa ejecutar la

demolición al Ayuntamiento o a la Agencia, y en un plazo máximo de seis meses desde la aportación de la documentación requerida.

11.- Será de aplicación la reducción del 60% de las sanciones impuestas si, en el momento de instar la suspensión de la orden de demolición, se acreditan por el interesado los extremos previstos en el apartado anterior y no hubiera finalizado el correspondiente procedimiento de recaudación mediante el abono total de la sanción impuesta. En ningún caso dicha reducción dará derecho al reintegro de las cantidades ya ingresadas o recaudadas por la Administración.

2º. La suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición dictada se levantará por resolución administrativa expresa, previa audiencia del interesado, en los siguientes supuestos:

a) Cuando deje de darse el estado de necesidad que motivó la suspensión por haber desaparecido cualquiera de las circunstancias previstas en el apartado 1º de esta disposición transitoria.

b) Cuando la unidad familiar a la que pertenece el promotor tome posesión de la vivienda de protección oficial que le sea adjudicada o, cuando habiéndosele ofertado tal vivienda, rechace su adquisición.

c) Cuando la vivienda se transmita en virtud de cualquier título, a excepción de lo prevenido para la sucesión "mortis causa" a favor de personas que ya convivieran con el promotor.

3º. Las suspensiones de las órdenes de demolición previstas en el apartado anterior estarán condicionadas al pago por parte del interesado de un canon entre el cinco y el diez por ciento del presupuesto de las obras según valoración pericial efectuada por técnico municipal competente.

4º. Una vez transcurridos los cinco años desde la suspensión dictada conforme al apartado 1º de esta disposición transitoria, los Ayuntamientos podrán elaborar un catálogo especial, en el que se regulará el régimen urbanístico de fuera de ordenación que en cada caso corresponda para dichas viviendas. Una vez aprobado dicho instrumento, los interesados instarán su legalización mediante la presentación del correspondiente proyecto técnico en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, siéndole de aplicación la obligación del abono

de las correspondientes tasas por la expedición de la licencia urbanística, impuesto de construcciones, instalaciones y obras. De no instarse la legalización, se procederá por la Administración competente al levantamiento de la suspensión de la orden de demolición y se procederá a la misma en un plazo no superior a seis meses.

5º. Transcurrido el plazo de diez años desde la suspensión de la orden de demolición, sin que la Administración haya ofertado una vivienda de protección oficial a los moradores de las viviendas respecto a las cuales se mantenga suspendida la ejecutoriedad de la orden de demolición, dichas viviendas quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

6º. Igualmente, podrá procederse a la suspensión de la orden de demolición, aun cuando no cumpliera los requisitos establecidos en la presente disposición, hasta la aprobación definitiva del planeamiento general de ordenación del municipio adaptado a 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 en Canarias, cuando el instrumento de planeamiento prevea en su documento aprobado inicialmente la inclusión de la edificación en suelo urbano o en rústico con la categoría de asentamiento rural o agrícola. Asimismo, el instrumento de planeamiento podrá ser sustituido por un avance del mismo acompañado de un certificado municipal fundamentado de la idoneidad del suelo para esa categoría. Si aprobado dicho documento no se incluyera la edificación en suelo urbano o asentamiento, se procederá a levantar la orden de suspensión y se procederá a su demolición.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única.

Los procesos de regulación a que se refieren los artículos 1 y 2 de esta ley, en todo caso, exigirán por parte del interesado la obtención del informe técnico municipal y el pago del canon previsto en el artículo 62.3 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.

DISPOSICIÓN FINAL

Única.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*.

En la sede del Parlamento, a 25 de abril de 2006.- EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN, EN FUNCIONES, José Miguel Barragán Cabrera.
V^ºB^º LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN, Teresita Morales de León.
