



BOLETÍN OFICIAL

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

SUMARIO

PROPOSICIONES DE LEY

ENMIENDAS A LA TOTALIDAD

8L/PPL-0002 De modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Del **GP Popular**.

Página 2

Del **GP Mixto**.

Página 5

PROPOSICIÓN DE LEY

ENMIENDAS A LA TOTALIDAD

8L/PPL-0002 *De modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

(Publicación: BOPC núm. 135, de 28/12/11.)

Presidencia

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 16 de febrero de 2012, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

1.- PROPOSICIONES DE LEY

1.2.- De modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Acuerdo:

Terminado el plazo de presentación de enmiendas a la totalidad a la proposición de ley de referencia, a la vista de las presentadas, se acuerda admitir a trámite las enmiendas a la totalidad, de texto alternativo, de los Grupos Parlamentarios Popular y Mixto.

De este acuerdo se dará traslado al Gobierno y a los autores de las enmiendas. Asimismo, se publicará en el Boletín Oficial del Parlamento.

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

En la sede del Parlamento, a 23 de febrero de 2012.- EL PRESIDENTE, Antonio A. Castro Cordobez.

DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR

(Registro de entrada núm. 1.028, de 9/2/12.)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario Popular, de conformidad con lo establecido en el artículo 138.6 y concordantes del Reglamento del Parlamento, presenta la siguiente enmienda a la totalidad con texto alternativo a la Proposición de Ley de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (8L/PPL-0002).

En el Parlamento de Canarias, a 9 de febrero de 2012.- LA PORTAVOZ, M.^a Australia Navarro de Paz.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, establecía en su apartado c) del artículo 34, lo siguiente:

“Artículo 34.- Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación.

Los Planes Generales no podrán: (...)

c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 75 viviendas o 10.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie”.

Este precepto, incrementándose la densidad global permitida, fue transcrito en el *Texto Refundido* de la citada Ley de Ordenación del Territorio y de la Ley de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. Así, el citado texto refundido establece:

“Artículo 34.- Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación.

Los Planes Generales no podrán: (...)

c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie”.

II

Esta disposición, que trataba, de forma loable, de fijar para nuestras ciudades y municipios la densidad y edificabilidad global máxima que se consideraba idónea (400 habitantes y 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie), no tuvo en cuenta que un gran número de los planes generales de ordenación aprobados en esa década de los noventa ya habían fijado, al margen de la edificación ya consolidada, densidades y edificabilidades globales muy inferiores.

En efecto, buena parte de los citados planes generales de ordenación aprobados con anterioridad a la ley y al texto refundido, sobre todo los de las grandes ciudades y municipios canarios, habían tratado de reconducir la situación creada durante las décadas anteriores a causa del incremento desmesurado de la edificación sin la creación de los correspondientes espacios libres públicos, dejando en situación legal de “fuera de ordenación” gran parte de los edificios construidos en los años 60 y 70.

Estos planes generales de ordenación, sin duda bien intencionados, no tuvieron en cuenta la inquietud que los efectos de su regulación, sobre todo en una situación de crisis económica, podrían provocar en los propietarios de las edificaciones “fuera de ordenación”.

III

La ley, además de fijar la densidad y edificabilidad global máxima permitida, regulaba los efectos sobre las edificaciones en situación legal de “fuera de ordenación”. Así, en su artículo 44.4 b) 1, establece como norma general la prohibición de realizar obras que pudieran dar lugar a incremento del valor de las edificaciones, a efectos de expropiación, permitiéndose únicamente las obras de reparación y conservación “que exija la estricta conservación de la habitabilidad”.

Estas limitaciones han provocado muchísima inquietud, y en algunos casos alarma social, entre los propietarios de las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación. Y ello, no sólo por la pérdida de edificabilidad en el supuesto de reconstrucción, sino, sobre todo, por la incertidumbre sobre el valor de su propiedad a efectos de venta, expropiación u obtención de financiación, durante la vida útil de la edificación.

El ejemplo de más trascendencia pública de esta inquietud o alarma social se ha vivido en la tramitación de la revisión del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, pero sin duda afectará de igual forma a la revisión del planeamiento de las ciudades capitales de las islas, y de aquellas de mayor población.

Y es tarea de los poderes públicos hacer inequívocamente compatible el interés general con la defensa de la propiedad privada, erradicando cualquier incertidumbre sobre ella.

IV

Sin duda alguna, no solo es legítimo sino, además, conveniente para la defensa del interés general, el establecimiento de densidades máximas permitidas en el desarrollo de las ciudades. Con ello se persigue evitar, y también corregir, errores cometidos en el pasado, y alcanzar unos niveles adecuados de calidad ambiental del medio urbano.

Pero no es menos cierto que resulta imposible, y también inconveniente, plantear el rediseño de ciudades ya consolidadas al margen de los procesos de renovación urbana, aplicando una densidad y una edificabilidad menor a la realmente existente. Sobre todo cuando se afecta, o se genera incertidumbre, sobre la propiedad privada de gran parte de sus ciudadanos.

Además, las ciudades no son núcleos inertes. Tienen vida propia. Y sus edificaciones, sus usos, su tráfico, y sus ciudadanos, en la mayoría de los casos, han ido adaptándose entre sí, haciéndose perfectamente compatibles, incluso en situaciones de densidad global que, para nuevos desarrollos, no se consideren idóneas.

En estos casos, en los que se encuentran las ciudades capitales de isla y las ciudades canarias más pobladas, el interés general debe ser compatible con la defensa de la propiedad privada y, en consecuencia, permitir exceptuar de los nuevos límites de densidad y edificabilidad global permitida a las zonas o áreas de suelo urbano que estuvieran consolidadas por la edificación al tiempo de la entrada en vigor de la vigente Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

V

El problema de la relación entre la ciudad existente, núcleos iniciales consolidados y la ciudad nueva, ha sido afrontado siempre, entre otros, por el método de laimetración; es decir, a través de la delimitación precisa de las áreas sujetas a distintos tipos de intervención y, por consiguiente, basadas sobre diversas morfologías y distintos tipos edificatorios.

A lo largo de la historia, los programas urbanísticos de las ciudades han ido transformando estos paquetes urbanos cuando estos han entrado en crisis por su propia conformación o porque su papel ha sido sustituido por otras conformaciones urbanas recientes mejor dotadas, mejor relacionadas y más demandadas por la población. Caso de nuestros conjuntos históricos que el planeamiento deberá atender con especial atención.

La mayoría de nuestras áreas consolidadas, aun admitiendo su conformación con criterios absolutamente desarrollistas, aún no está en crisis y funcionan tal cual han sido concebidas, y son así aceptadas por la sociedad, por lo que su conservación y aceptación debe considerarse como elección justificada.

VI

La presente enmienda a la totalidad se justifica en base a las premisas siguientes:

- Se considera que el límite de edificabilidad media y densidad global impuesto a los planes generales en redacción, derivado del permitido en el planeamiento anterior en suelo urbano consolidado, es la causa generadora de la alarma social por edificaciones fuera de ordenación por exceso de altura.

- Ya de por sí el artículo 44.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, habilita al planeamiento para establecer el contenido del régimen de fuera de ordenación: “(...) *en defecto de Normas Técnicas, el planeamiento definirá el contenido de la situación legal de fuera de ordenación y en particular los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.*”

- Se considera la exclusión del límite de densidad, exclusivamente a suelos urbanos consolidados.

- Se modifica el texto inicial con la intención de que el límite poblacional no excluya a sectores consolidados de municipios, que si bien no alcanzan poblaciones de más de 100.000 habitantes, poseen sectores que alcanzan las densidades que se establecen como límite.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Grupo Parlamentario Popular presenta la siguiente proposición de ley de modificación del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Artículo único.- Modificación del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Se modifica el artículo 34, al que se le añadirá un nuevo apartado 2:

“2.No se aplicará lo dispuesto en la letra c) del apartado anterior a las zonas, áreas o ámbitos cuyo suelo ya estuviera consolidado por la urbanización con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y cuya delimitación (de estas áreas, zonas o ámbitos) ha de hacerse en función de los siguientes criterios:

- clasificación de suelo urbano consolidado en planeamiento adaptado al *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

- homogeneidad tipológica.

- previsiones o antecedentes legales : conjuntos históricos o sectores de suelo edificados en su conjunto conforme a un sector de suelo urbanizable, polígono, unidad de actuación o cualquier otra figura urbanística que conlleve derechos y características comunes inherentes al área.

En las zonas, áreas o ámbitos de suelo urbano así definidas, la densidad global y edificabilidad media máxima permitida podrá ser la alcanzada de conformidad con el planeamiento vigente en el momento de su construcción. A las edificaciones incluidas en estas áreas, que hubiesen materializado el aprovechamiento urbanístico otorgado, el nuevo planeamiento les podrá reconocer la edificabilidad neta existente”.

Disposición final.- Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*.

DEL GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO

(Registro de entrada núm. 1.203, de 16/2/12.)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario Mixto, de conformidad con lo establecido en el Artículo 138.6 y concordantes del Reglamento del Parlamento, presenta la siguiente enmienda a la totalidad con texto alternativo a la Proposición de Ley de modificación del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, 8 de mayo* (8L/PPL-0002)

En Canarias, a 15 de febrero de 2012.- EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO, Román Rodríguez Rodríguez.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La tramitación del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife ha generado en los últimos años una importante contestación ciudadana especialmente en relación a que ha dejado en la categoría de “situación legal de fuera de ordenación” a más de un tercio de las viviendas del municipio y sembrado la alarma sobre el valor presente y futuro de estas propiedades.

Con la intención o el pretexto de resolver esta problemática el Grupo Parlamentario Nacionalista Canario (CC-PNC-CCN) presenta una proposición de ley para modificar determinados artículos del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo* (en adelante TRLOTEN), que fue tomada en consideración por el Pleno de Parlamento en sesión celebrada los días 10 y 11 de octubre de 2011.

La proposición de ley (PPL) persigue un doble objetivo: regular la definición y régimen jurídico de edificaciones no ajustadas al planeamiento (artículo único de la PPL) y eliminar la naturaleza imperativa de una serie de artículos (el 34 c y el 36.1 a.1 y 36.1 a.2), suprimiendo así de un plumazo la prohibición de que los planes generales pudieran aumentar la densidad de edificación de ciertas zonas o áreas.

Con respecto al primer objetivo la PPL transcribe literalmente el nuevo régimen de fuera de ordenación que contemplaba el anteproyecto de Ley de Armonización en materia de protección del Territorio y Medioambiente, presentado por el Gobierno al final de la pasada legislatura, y que vuelve a incluir el nuevo anteproyecto de Ley de Armonización y Simplificación en materia de protección del Territorio y Recursos Naturales, que según ha anunciado el consejero del departamento de Política Territorial en sede parlamentaria presentará en breve en esta Cámara. Se trata de una nueva redacción muy prolija del artículo 44.4 del TRLOTEN sobre definición y régimen jurídico de edificaciones no ajustadas a planeamiento.

En opinión del Grupo Mixto es precisamente en el marco de este proyecto de ley que ha anunciado el Gobierno donde debe ser discutido y en su caso aprobada la reforma de la situación legal del fuera de ordenación.

El segundo objetivo de la PPL sí nos parece de extrema gravedad: pretende suprimir los límites máximos de edificabilidad y de densidad poblacional que puedan establecer los planes generales no sólo para la ciudad consolidada, que se pudiera entender como causa lejana de la problemática del Plan General de Santa Cruz de Tenerife, sino también para el suelo urbano no consolidado y para el suelo urbanizable, que nada tienen que ver con el pretexto utilizado.

Como señala el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias nº 671/2011, de 12 de diciembre de 2011, sobre esta proposición de ley: “*la flexibilización pretendida de este modo del régimen urbanístico (...) puede comprometer los pilares sobre los que descansa la estructura del ordenamiento urbanístico*” (página 10).

En efecto los artículos 34 c) y 36.1 a) 1 y 36.1 a) 2, que la PPL pretende tan alegremente derogar, son los que impiden que los planes generales y otros instrumentos de planeamiento puedan aprobar determinaciones que impliquen un aumento de edificabilidad en zonas o áreas en las que exista una ratio de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados por hectárea, respectivamente, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación. El TRLOTEN define estos artículos como “límites a la potestad de planeamiento” y pretenden imponer al planificador unos determinados estándares de densidad global y de edificabilidad media compatibles con un mínimo de calidad urbana y cohesión social, en definitiva, calidad de vida para los vecinos.

La PPL sustituye, en su disposición adicional única, la actual norma imperativa de los artículos citados por una directriz de ordenación general, encima, con carácter y efectos de pura recomendación, tanto para el suelo urbano consolidado, como para el suelo no consolidado y para el urbanizable.

Para mayor abundamiento realiza esta modificación de forma totalmente confusa. Como señala el dictamen del Consejo Consultivo ya citado:

“Se deroga no sólo el artículo 34 c), sino también el 36.1 a) 1 y 36.1 a) 2 pero al tiempo la nueva directriz de ordenación general que se pretende establecer en la disposición adicional no cubre el vacío dejado por la derogación de este último artículo (el 36.1 a.1 y 1 a.2) pues aquella sólo se refiere al suelo urbano consolidado (34 c) y no al no consolidado y al urbanizable (36.1 a)” (páginas 26 y 27).

Hacemos nuestra la valoración tremendamente negativa que el dictamen del Consejo Consultivo realiza sobre la proposición de ley que estamos enmendando:

“En fin, la disposición derogatoria alcanza al suelo urbanizable y urbano no consolidado (art. 36.1 a 1 y a 2) y, por otro lado, se aparta de los principios que sustentan la normativa urbanística tradicional (Ley de 1956) y vigente (la normativa estatal, Texto Refundido de 2008: art. 2.2 c y canaria, TRLOTEN: arts 3.1 c y 5 g), sin que las explicaciones que se ofrecen sean aplicables para el suelo urbanizable” (página 27).

Por último, queremos destacar otras consideraciones críticas del dictamen del Consejo Consultivo sobre el procedimiento legislativo elegido por la PPL pues opina que a través de la disposición adicional única se pretende establecer una nueva directriz de ordenación, lo que supondría establecer una directriz aislada, fuera del actual ámbito de la Ley de Directrices de Ordenación General. Considera a este respecto el Consultivo:

“Sin embargo, las normas jurídicas no están destinadas a vagar erráticamente por el ordenamiento jurídico, sino a integrarse sistemáticamente en las leyes que procedan, en atención a la materia regulada; esa cautela debería llevarla a integrarse en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación, en su título IV, capítulos V y VI” (página 25).

En esta misma línea el Consejo Consultivo, concluye:

“En suma, sobre la DA única, desde un punto de vista técnico formal, o bien se reforma directamente el texto articulado del propio texto refundido, o bien se modifica la Ley de Directrices. Otra alternativa compromete la seguridad jurídica (principio de rango constitucional, artículo 9.3 de la CE) en este sector del ordenamiento jurídico particularmente vulnerable ella” (página 26).

II

JUSTIFICACIÓN DE LA ENMIENDA A LA TOTALIDAD

- Como norma general no somos partidarios de promover modificaciones legislativas para resolver conflictos concretos. Creemos que los cambios que se consideren necesarios para mejorar la aplicación de la “situación legal de fuera de ordenación” deben discutirse en el marco más amplio del nuevo anteproyecto de Ley de Armonización y Simplificación en materia de protección del Territorio y Recursos Naturales que, según ha anunciado el Gobierno, remitirá próximamente a este Parlamento.

- Somos de la opinión que los problemas suscitados por la gran cantidad de viviendas que han quedado en situación “de fuera de ordenación” en Santa Cruz de Tenerife deben resolverse por los responsables municipales en el marco del propio Plan General de Ordenación del municipio.

- Este plan general, como cualquier otro instrumento de planeamiento, debe ser capaz de ordenar la ciudad sobre la base de la defensa del interés general y la seguridad jurídica, de modo que no posibilite ningún tipo de arbitrariedades que provoquen a algunos ciudadanos daños patrimoniales no justificados mientras que otros consiguen importantes plusvalías.

- No obstante, como por algunos responsables políticos del anterior grupo de gobierno del Ayuntamiento de Santa Cruz, así como por los redactores del plan general, se ha culpabilizado al artículo 34 c) del TRLOTEN de “obligar” a dejar fuera de ordenación a numerosos edificios en determinadas zonas o ámbitos de suelo urbano consolidado por ya superar el límite de los 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación por hectárea de superficie, proponemos, manteniendo la vigencia general del artículo 34 c), añadirle dos nuevos apartados.

- Con ello se pretende que para exceptuar a un plan general de la aplicación del 34 c) haya que demostrar de forma fehaciente que se superan los límites de densidad y edificabilidad antes citados en determinados ámbitos de la ciudad consolidada y en ese caso que se acepte por el nuevo plan general la edificabilidad y aprovechamientos permitidas por el planeamiento vigente hasta ese momento.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Grupo Parlamentario Mixto presenta la siguiente enmienda a la totalidad con texto alternativo a la Proposición de Ley de modificación del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias*, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (8L/PPL-0002).

TEXTO ALTERNATIVO**Artículo único.- Modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.**

Se modifica el artículo 34 al que se le añaden los siguientes apartados:

“2. No se aplicará lo dispuesto en la letra c) del apartado anterior a las zonas, áreas o ámbito cuyo suelo estuviera consolidado por la urbanización de conformidad con el planeamiento vigente y se demostrara de forma fehaciente que ya superan los 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie, en cuyo caso se aceptará en el nuevo Plan General la edificabilidad y la densidad existente y la que resulte de consolidar las parcelas que no han agotado el aprovechamiento previsto en el planeamiento vigente.

3. En todo caso a las instalaciones, construcciones y usos o actividades situadas en las zonas, áreas o ámbitos de suelo urbano a que se refiere el apartado 2, que se hubieren edificado o llevado a efecto de conformidad con el planeamiento urbanístico en su momento vigente y en virtud de los correspondientes títulos administrativos habilitantes, el nuevo planeamiento les podrá reconocer la edificabilidad, aprovechamientos y usos o actividades existentes.”

Disposición final.- Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*.



Parlamento de Canarias

