

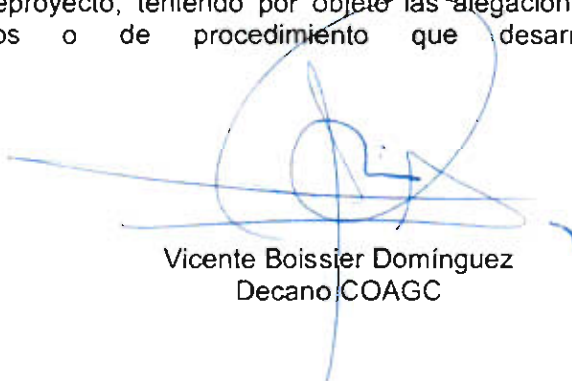
MA Hacienda y Admones. Públicas
REG. GRAL. DE LA DEL GOB EN
CANARIAS/SUBDEL. GOB EN LAS
PALMAS
ENTRADA
Nº Reg. 0000D1606e16D110D279
Fecha: 26/04/2016 14:37:07

Sres.
Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y
Seguridad del Gobierno de Canarias

Las Palmas de Gran Canaria

Las Palmas de G.C., 26 de abril de 2016

Adjunto a la presente acompaño el documento de alegaciones al Anteproyecto de Ley del Suelo de Canarias cuyo contenido es el resultado de la Mesa de Urbanismo en la que han tomado parte colegiados de muy distintos sectores de la arquitectura y el urbanismo, lo que ha permitido disponer de aportaciones de diferentes enfoques. Por lo demás, ha de hacerse constar que esta Corporación comparte los principios fundamentales seguidos para la redacción del Anteproyecto, teniendo por objeto las alegaciones que se acompañan los aspectos técnicos o de procedimiento que desarrollan estos principios.



Vicente Boissier Domínguez
Decano COAGC



COAGC

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA

C/Luis Doreste Silva, 3-1º 35004 Las Palmas de Gran Canaria TLF 928248844

Escrito de alegaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria al Anteproyecto de la Ley del Suelo

A LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA DE CANARIAS

D. Vicente Boissier Domínguez, mayor de edad, casado, arquitecto, vecino de Las Palmas de Gran Canaria, con domicilio a efectos de notificaciones en la calle Luis Doreste Silva nº 3, titular de D.N.I. nº. 42785608 L, actuando en mi condición de Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, en nombre y representación de la mencionada corporación profesional, ante esa Administración comparezco y, como mejor proceda, DIGO:

Que, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 65, con fecha 6 de abril de 2016, anuncio de 31 de marzo de 2016, por el que se proroga por el plazo de quince días el período de información pública del Anteproyecto de Ley del Suelo, mediante el presente escrito, formulo en nombre del Colegio de Arquitectos de Gran Canaria, en tiempo y debida forma, alegaciones al señalado anteproyecto de Ley, que se desarrolla y fundamenta en atención a las siguientes CONSIDERACIONES:

PRIMERA: CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

La ordenación de los recursos naturales, del territorio y del urbanismo en Canarias se desarrolla en el marco de las competencias atribuidas en su Estatuto de Autonomía, que abarca tanto las islas como el espacio marítimo interinsular de aguas encerradas dentro del perímetro archipelágico, por lo que no estamos únicamente en una regulación del suelo sino también del espacio litoral y de los procesos ecológicos que se suceden en la interfaz marítimo-terrestre.

La propuesta que se acomete en el ALS supone un cambio de paradigma en el planeamiento en Canarias, pasando de un "urbanismo de planes", no ya a un "urbanismo de proyectos", sino a un "urbanismo de iniciativas" apostando por crear figuras nuevas que, a iniciativa de parte, puedan desplazar la ordenación ambiental, territorial y urbanística prevista por las administraciones públicas en el ejercicio de sus responsabilidades constitucionales.

Este cambio de paradigma puede suponer una oportunidad para asegurar una mayor implicación de la sociedad en el territorio, pero también puede condicionar la seguridad jurídica de la propiedad del suelo, si en cualquier circunstancia y en función del interés de cada iniciativa, se pueden cambiar los derechos y deberes asociados a la ordenación previamente establecida en el planeamiento.

No obstante lo anterior, echamos en falta la incorporación efectiva de la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos en los procedimientos de tramitación de los instrumentos de ordenación para explorar sus potencialidades a la hora de definir el modelo de ordenación a diferentes escalas territoriales. El texto legal se ha limitado a trasladar la legislación básica estatal, manteniendo el procedimiento habitual, sin grandes cambios sustanciales pero, eso sí, mejor armonizado.

También hubiera sido deseable replantear el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, para que descendieran a lo concreto sin exigir estudios exhaustivos de las materias a ordenar.

La implantación de las nuevas tecnologías en la gestión territorial, o los requisitos de vigilancia ambiental de los planes y programas (con sus indicadores de seguimiento y control), deberían favorecer que las distintas administraciones recopilen, sistematicen, publiquen y actualicen periódicamente los datos relevantes de carácter ambiental, territorial y urbanístico no siendo necesario incorporar a los planes nada más que las conclusiones oportunas en las que se apoyaría el diagnóstico de partida con el que arranque la revisión del plan.

Ha de reconocerse la incorporación de la capacidad plena de las distintas administraciones públicas para aprobar definitivamente sus propios instrumentos de planeamiento y la regulación de los informes preceptivos, sean vinculantes o no, sin perjuicio de que las restantes administraciones puedan recurrir en la vía jurisdiccional aquellos instrumentos que consideren contrarios al interés general.

Siendo técnicamente más concreto, es necesario clarificar mejor las diferencias entre la ordenación estructural territorial y la ordenación estructural urbanística, porque en el texto legal se confunde el alcance de ambos niveles de ordenación para distintos instrumentos de ordenación.

Al limitar la capacidad del planeamiento insular y territorial a la definición de los sistemas generales y equipamientos estructurantes de carácter insular, por carecer el resto de determinaciones de carácter vinculante, todos los instrumentos son iguales en su alcance y objetivos (planes territoriales especiales, planes territoriales parciales, proyectos de interés autonómico o insular) por lo que técnicamente no tiene sentido mantener una diferenciación entre los mismos.

Dicho lo anterior, y con el ánimo de tratar de aportar un granito de arena a la construcción de este nuevo documento, siempre desde la crítica constructiva, se describen aquellos aspectos sustantivos que son susceptibles a nuestro juicio de ser mejorados o mejor perfilados en beneficio del objetivo señalado de perfeccionamiento de la ley.

SEGUNDA: CONSIDERACIONES RESPECTO AL PREÁMBULO DEL ANTEPROYECTO DE LEY

El anteproyecto trata de resolver con valentía la increíble maraña legislativa y normativa existente en Canarias, y lo hace a través de un método que probablemente sea el único sensato, cual es la redacción de un texto nuevo, racional, pleno de sentido común y en muchos casos imaginativo pero al mismo tiempo, basado en la dilatada experiencia personal y amplios conocimientos de sus redactores. Compartimos esa estrategia de encargo de textos únicos a comisiones de expertos, y confiamos, por lo tanto, en que durante el proceso hasta su aprobación definitiva, la ley no caiga en la habitual redacción por "consenso", algo que solo puede ser definido a través de una idea clara, tanto como lo es un proyecto de arquitectura.

En dicho preámbulo se expresa la vocación de "englobar todas las reglas fundamentales en la ordenación del suelo de un modo sistemático y congruente", y se indica como finalidad prioritaria la simplificación y la eficacia de la Ley mediante la incorporación del máximo número de normas de aplicación directa posible, que reduzca el desarrollo reglamentario a los aspectos inevitables. Estas dos premisas, junto a la concreción de un modelo territorial para el conjunto del archipiélago, definido claramente en la ley de Directrices, y que ahora el texto del anteproyecto parece obviar al derogar dichas Directrices de Ordenación General deberían ser elementos más que suficientes para que la ley sirviera al interés general de todos los ciudadanos.

En cuanto a lo sostenido en el sexto párrafo del punto VIII del preámbulo, "Energías renovables", No tiene sentido impedir la generación de energías renovables sobre suelos de protección económica. Apoyados en la redacción de este apartado deducimos que sólo se permite la instalación de renovables de autoconsumo puesto que se indica que éstas sean "proporcionales a las explotaciones".

Se entenderían estas limitaciones, si se pensase sólo en las instalaciones que realmente consumen suelo (fotovoltaicas) pero no en los aerogeneradores, que en todo el mundo se desarrollan en compatibilidad con el uso agrícola. Nada impide que sobre una finca de plataneras se eleven aerogeneradores. Al contrario, constituyen un refuerzo del potencial de uso del suelo.

En general la ley no regula con suficiente claridad más que las energías renovables para autoconsumo. Y al hacerlo, dificulta el camino y las posibilidades a la necesaria y urgente implantación de las plantas de generación renovables, asunto este de primordial trascendencia en el futuro medioambiental de las islas.

TERCERA: ANÁLISIS DEL ARTICULADO DEL ANTEPROYECTO DE LEY

Relativo a Disposiciones Organizativas.

En el artículo 13 se define la competencia de la Comunidad Autónoma y se establece que ellas son las que afectan a: "decisiones políticas públicas de carácter general en relación con los recursos naturales y con la ordenación territorial del conjunto del archipiélago..."

Esta competencia está poco definida, sería preciso para subsanar esta falta de concreción establecer que el ámbito competencial de la Comunidad Autónoma se extiende a lo TRANSINSULAR O SUPRAINSULAR, esto es, a todo aquello que afecte globalmente o íntegramente al conjunto (ordenación de puertos, infraestructuras transinsulares, etc.).

Esta definición de lo global sin interferir en lo particular, sería coherente con las de definiciones empleadas por la propia ley para los Cabildos ("su respectiva isla") o los Ayuntamientos ("su municipio").

Relativo a Suelos Rústicos.

En dos apartados del preámbulo (IV, los límites: no regresión de las decisiones territoriales básicas y VI, los objetivos y los principios rectores de la ley) se insiste en la restricción de los suelos turísticos. Esta restricción se concreta posteriormente en el Artículo 41.2 al establecerse como única posibilidad de nuevo suelo urbanizable discontinuo, el industrial, rechazándose definitivamente la posibilidad de nuevas urbanizaciones turísticas por crecimiento discontinuo (una nueva urbanización).

Llama poderosamente la atención que una ley que pretende desbloquear situaciones urbanísticas, libere todo menos el sector productivo por excelencia de Canarias, limitando su desarrollo por vía parlamentaria y no, como es lógico, por vía del planeamiento insular. Instrumento este último al que de este modo merma la ley una de sus propiedades fundamentales, conculcando competencias para uno de los aspectos más trascendentes de la ordenación insular.

El establecimiento de un fondo insular de compensación de la conservación (art. 40) ambiental: "compensar por conservar", que por primera vez introduce la ley, es un acierto. Debemos tener en cuenta que las plusvalías que se obtienen del Suelo, cada vez más escaso, deben repercutir en aras del beneficio público, sin menoscabo de los intereses particulares. Gran Canaria tiene aprobado su plan Territorial del Paisaje, en dicho Plan Territorial se encuentra incluidas toda una serie de iniciativas encaminadas a este fin. Sin embargo, habría que incluir en dicho fondo también, el canon por aprovechamiento en suelo Rústico para las actuaciones declaradas de interés general o social, canon cuyo devengo está reservado a los ayuntamientos. No hay que perder de vista que los ayuntamientos serían los principales destinatarios de los fondos derivados del canon de resto de suelos (urbanizable ordenado, urbano no consolidado y urbano).

En lugar por optar por la supresión de la calificación territorial, que se infiere de la literalidad del artículo 75, esta corporación entiende aconsejable el establecimiento de un informe no vinculante por parte de los Cabildos, como garantía de una interpretación única de la normativa que afecta al suelo rústico.

En cuanto a los Espacio Naturales Protegidos, la Ley debe reconocer la necesidad expresa de elaboración, para cada espacio concreto, de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) por parte del Gobierno de Canarias. En caso contrario pondrá en peligro la clasificación de dichos espacios. Ya existen sentencias del Tribunal Supremo y de TSJC en tal sentido. Es un error intentar que dichos instrumentos de Ordenación queden integrados dentro del Plan Insular de Ordenación como recoge la ley en varios artículos (85, 95, 97, 178, 180) ya que la ley básica estatal advierte expresamente que la aprobación debe ser expresa para todos y cada uno de dichos espacios, sin poder incluir dicha aprobación dentro de ningún otro instrumento de ordenación.

Relativo al Uso Turístico.

En dos apartados del preámbulo (IV, los límites: no regresión de las decisiones territoriales básicas y VI, los objetivos y los principios rectores de la ley) se insiste en la restricción de los suelos turísticos. Esta restricción se concreta posteriormente en el Artículo 41.2 al establecerse como única posibilidad de nuevo suelo urbanizable discontinuo, el industrial, rechazándose definitivamente la posibilidad de nuevas urbanizaciones turísticas por crecimiento discontinuo (una nueva urbanización).

Llama poderosamente la atención que una ley que pretende desbloquear situaciones urbanísticas, libere todo menos el sector productivo por excelencia de Canarias, limitando su desarrollo por vía parlamentaria y no, como es lógico, por vía del planeamiento insular. Instrumento este último al que de este modo merma la ley una de sus propiedades fundamentales, conculcando competencias para uno de los aspectos más trascendentes de la ordenación insular.

En varios apartados de la ley (artículo 101 y en la Disposición transitoria 7ª) se insiste en hacer compatible el uso residencial en las zonas turísticas. Este es un asunto que tiene más que ver con las presiones periodísticas del momento que con el sentido común.

Las urbanizaciones turísticas no poseen las infraestructuras necesarias (escolares, asistenciales, dotaciones de aparcamientos, etc.) que hagan compatibles estos usos. Además la mixtura del turismo y el residente genera múltiples conflictos que lejos de mejorar, empeoran la calidad del destino.

Esto es algo que la legislación ha intentado impedir siempre hasta ahora, estableciendo limitaciones al uso residencial en zona turística. Es la presión del momento, impulsado por los promotores de las casas vacacionales y por las OTAS (agencias de viaje on-line) la que -fuera de toda lógica- intenta introducir este peligroso aspecto en la ley.

Por si fuera poco, la residencialización introduce un factor que pervierte el verdadero sentido de la restricción al consumo de suelo, al constituirse una vía de escape para que quienes posean un complejo turístico obsoleto, en lugar de rehabilitarlo - que es lo que se pretende- lo dediquen al uso residencial, vendiéndolo a residentes.

Hemos de insistir que nos parece un error volver a permitir el uso residencial en zonas turísticas, con el único matiz de que el planeamiento territorial o urbanístico establezca las condiciones de compatibilidad. En lugar de buscar una solución a las situaciones conflictivas existentes, abre la posibilidad de seguir generando nuevas situaciones de residencialización del suelo turístico, sin haberse dado un debate sobre el modelo turístico que se pretende implantar, y si éste contempla un turismo en el que el uso residencial es compatible con el turístico.

Creemos que se debería haber profundizado más en la línea de lo expuesto en la Disposición Adicional 7ª, buscando fórmulas que permitieran redirigir estas situaciones de residencialización hacia el uso turístico de una forma no traumática, o buscando la manera de integrar el uso turístico-residente característico de estas islas, de forma que fuera compatible con el uso turístico de calidad.

Relativo a la ordenación del suelo.

Esta sección con principios generales que rigen la actuación de los poderes públicos en materia de ordenación ambiental, territorial y urbanística, únicamente establece en su artículo 83 criterios de ordenación territorial, pero no criterios de ordenación ambiental o urbanística, resultando difícil deslindar unos de otros.

Aunque se han concentrado aquí muchos de los principios y criterios derivados del modelo de ordenación territorial de las Directrices de Ordenación General aprobadas en la Ley 19/2003, se echan en falta las estrategias de carácter ambiental, territorial y urbanística que en las mismas se planteaban, que habían sido previamente consensuadas civil y políticamente.

SECCIÓN 2ª. CLASIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Se ha perdido una oportunidad para clarificar la doble estructura del sistema de planeamiento impuesta por la Ley 14/2014. Esta doble estructura organiza un complejo sistema organizado por:

- El alcance de los instrumentos (de ordenación general, ambiental, territorial y urbanística).
- La competencia para su formulación (autonómica, insular y municipal).

Sin embargo, no resuelve la complejidad manifiesta de la instrumentación que se propone en el ALS, donde la administración pública puede proceder de forma sistemática, mediante instrumentos de ordenación; o de forma asistemática, mediante proyectos, catálogos y ordenanzas.

Artículo 84. Instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística.

Este artículo debiera referirse, por un lado, a “instrumentos de ordenación general, ambiental, territorial y urbanística”, de tal manera que se entendiera que son:

- Instrumentos de ordenación general, con contenidos de regulación y ordenación de los recursos naturales y del territorio, las Directrices de Ordenación, las Normas Técnicas de Planeamiento y los Planes Insulares de Ordenación.
- Instrumentos de ordenación ambiental, con contenidos de ordenación específica de recursos naturales, del territorio, y en su caso la ordenación urbanística correspondiente, los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos.
- Instrumentos de ordenación territorial, con contenidos de ordenación del territorio, y en su caso la ordenación urbanística correspondiente, los Planes Territoriales Especiales y los Planes Territoriales Parciales.
- Instrumentos de ordenación urbanística, con contenidos de ordenación urbanística estructural y pormenorizada, bien directamente en los Planes Generales de Ordenación; o en desarrollo de éste, en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Por otro lado, debería de configurarse un nuevo nivel de instrumentación asistemático que recogiera aquellos “instrumentos de regulación general, ambiental y específica” acometidos en el ALS, de modo que se entendiera que son:

- Instrumentos de regulación ambiental, con contenidos que desplazan las determinaciones del planeamiento ambiental, territorial y urbanístico, los planes de ordenación de recursos naturales.
- Instrumentos de regulación territorial específica, con contenidos que pueden desplazar las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico, los proyectos de interés insular o autonómico y las ordenanzas provisionales insulares.
- Instrumentos de regulación urbanística específica, con contenidos que pueden desplazar las determinaciones del planeamiento urbanístico, los planes de mejora, los catálogos y las ordenanzas provisionales municipales.

A partir de esta estructuración sistemática y asistemática de los instrumentos de regulación y ordenación propuestos, se podría asignar la competencia administrativa para su iniciativa y formulación con mayor claridad.

Art. 136. Niveles de Ordenación Urbanística

3. No queda clara la situación en que queda la ordenación pormenorizada en tanto no se lleve a cabo, y mientras se haya aprobado una Ordenación Estructural adaptada a la presente Ley. No se establece un régimen transitorio, ni plazos.

A lo anterior se une el que tampoco queda claro qué instrumento deberá establecer esa Ordenación Pormenorizada, ya que se le atribuye a instrumentos de muy diferente alcance (PGO, PP o PE).

Art. 138. Ordenación Urbanística Pormenorizada

2. Se podrán computar como EL las playas urbanas, lo que me parece correcto, pero no los espacios en dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. Y los paseos marítimos por qué no??!

3. Hay un error al señalar la Disp. Adic. 18ª, cuando se trata de la 19ª.

Artículo 139. Sería deseable incorporar una mayor concreción que despejara las dudas sobre su constitucionalidad el epígrafe "b" de este artículo, que establece la expropiación forzosa por razones urbanísticas "para la constitución o dotación de los patrimonios públicos de suelo".

Art. 142. Normas Técnicas

Es fundamental la redacción de estas Normas Técnicas para la consecución de los objetivos de la presente Ley.

SECCIÓN 3ª. DISPOSICIONES COMUNES

En las disposiciones comunes se han incorporado cuestiones relativas a la evaluación ambiental, diferenciando en qué supuestos se ha de acometer evaluación ambiental estratégica simplificada.

Del análisis de esta cuestión, se observan problemas de encaje en el alcance de los proyectos de interés insular o autonómico, ya que cuando contengan ordenación, en la medida que pueden desplazar al planeamiento territorial y urbanístico, debería ser sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Mención especial merece el establecimiento del denominado "órgano ambiental" (art. 87). Este órgano ambiental pertenece a la misma administración que aprueba los planes. Concretamente, en el caso de los PGO, pertenece al mismo órgano que formula el plan. En los ayuntamientos con una estructura administrativa significativa se pudiera asumir la independencia del órgano ambiental con respecto al que formula o aprueba el planeamiento. Pero existen municipios de pequeña envergadura que no tendrían capacidad para conformar un "órgano ambiental".

Si bien el texto contempla la posibilidad de encomendar esta tarea al órgano ambiental autonómico o al insular, esto supondría un agravio con respecto a aquéllos municipios que cuentan con su propio órgano ambiental, pudiendo generar también desigualdades en la aplicación de criterios ambientales en diferentes partes del territorio.

Relativo a las Directrices de Ordenación.

Las "directrices de ordenación" (art. 88 y ss) pueden llegar a generar situaciones complejas desde el punto de vista legal y administrativo. No se ve la necesidad de su mantenimiento en una ley de carácter eminentemente simplificador; prueba de ello es que no se contemplan en la mayoría de los ordenamientos superiores de otras comunidades autónomas.

En caso de optar por su mantenimiento, cabría hacer las siguientes observaciones:

No se entiende por qué se sigue insistiendo en diferenciar entre directrices generales y sectoriales. Desde la aprobación de la Ley 19/2003, el Gobierno no ha terminado de tramitar ninguna de las directrices de ordenación que se había propuesto formular, salvo las Directrices de Ordenación de las Telecomunicaciones, cuyo contenido es más propio de un reglamento sectorial que de determinaciones de planeamiento autonómico.

En realidad, los anexos de la Ley 19/2003 contemplan principios, criterios y estrategias de ordenación que abarcan todos y cada uno de los principales sectores socioeconómicos, por lo que tendría más sentido prever únicamente unas Directrices de Ordenación General y unas Normas Técnicas de Planeamiento, que en cualquier caso puedan ser revisadas periódicamente

bien en su totalidad, bien por materias sectoriales, sin necesidad de crear nueva instrumentación específica.

SECCIÓN 2ª. PLANES INSULARES DE ORDENACIÓN

A pesar de que la isla es considerada como la unidad básica de ordenación en el ALS (como cabría esperar en un territorio fragmentado como es el archipiélago canario), los Planes Insulares de Ordenación pierden su capacidad directa de coordinar supramunicipalmente la implantación de actividades socioeconómicas estratégicas (industria, turismo, terciario o residencia).

Esta capacidad era históricamente reconocida en la legislación de ordenación territorial por su capacidad para prever actuaciones a una escala superior a la municipal, ponderando cuestiones de oportunidad, accesibilidad y especialización territorial que desde el estrecho campo de acción de los municipios es más difícil acometer.

Aunque siga teniendo entre sus fines, según el artículo 96, la distribución equilibrada de los usos en la isla, los planes insulares de ordenación sólo pueden delimitar, de acuerdo con la zonificación de ordenación de recursos naturales exigida (inexplicablemente desarrollada en el artículo 179, y no en este capítulo y sección), las áreas con potencialidad agrícola, con aprovechamiento agrícola o que deban ser preservadas del proceso urbanizador.

Por lo tanto, la capacidad de una distribución equilibrada de los usos en la isla se circunscribe a la protección de los suelos donde no pueden ocurrir, pero no a su previsión expresa. Esto impediría acometer un adecuado equilibrio y una adecuada previsión de los sistemas generales, equipamientos estructurantes y dotaciones insulares necesarios para atender una realidad global de la isla construida desde la limitada perspectiva municipal.

Artículo 97. Contenido.

Para mejorar la capacidad de los planes insulares de ordenación de una distribución equilibrada de los usos en la isla, se considera necesario recuperar de entre sus contenidos:

- En los apartados d) y h), la posibilidad de establecer criterios de identificación, delimitación y ordenación de los asentamientos urbanos (suelos urbanos y urbanizables) frente a los asentamientos rurales y agrícolas, no limitando esta capacidad al abstracto estudio de la capacidad de carga turística y/o residencial.
- En el apartado g), mejorar su redacción para que se entienda claramente la capacidad de determinación de reservas de suelo y criterios para actividades económicas estratégicas, en particular las agrícolas, industriales, terciarias y turísticas.

- En el apartado I) no sólo referirse a un mapa eólico, sino también a un mapa solar de cada isla, para una mejor determinación de las áreas de mayor interés para su aprovechamiento energético.

En otro orden de cosas, nada se dice del estudio de movilidad insular, cuando según la Ley de Ordenación del Transporte de Canarias, cualquier figura de planeamiento debe incorporar dicho estudio como principal requisito para dimensionar los sistemas de transportes y las redes viarias insulares.

CAPÍTULO III. PLANES Y NORMAS DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

De acuerdo con el principio autoimpuesto de prudencia, en el ALS se reiteran las normas y reglas hasta ahora vigentes en materia de espacios naturales protegidos, en congruencia con el principio de no regresión de esas áreas territoriales.

No habiendo nada que objetar a la preservación de dichos espacios, que además constituyen una imagen identitaria de la realidad territorial canaria de eco internacional (Patrimonio Natural de la Humanidad, Reservas de la Biosfera, Red Natura 2000, etc.), sorprende que se sigan manteniendo ciertos "tics" contrarios a la legislación básica estatal actualmente vigente.

La delimitación de espacios naturales protegidos requiere la previa elaboración de planes de ordenación de recursos naturales para los ámbitos específicos a proteger. Aunque es cierto que no se limita el que puedan existir otros planes o instrumentos de ordenación de recursos naturales, la legislación básica estatal es clara en que los parques y reservas requieren un plan de ordenación de recursos naturales previo a su declaración, como figura propia validante de la posterior ordenación y gestión integrada del ámbito.

Artículo 109. Zonificación (puesto en relación con el artículo 179)

Pues bien, en este ALS se pone solución "a medias" a este inexplicable olvido del legislador canario, en los artículos 177, 178 y 179, pero no poniéndolo suficientemente en relación con la regulación contenida en este Capítulo III sobre planes y normas de espacios naturales protegidos. Esto se deduce de la doble zonificación que se predica:

- Unas zonas de ordenación de recursos naturales (Zonas A, B.a, B.b. y C).
- Unas zonas diferenciadas de espacios naturales protegidos (Zonas de exclusión o de acceso prohibido, de uso restringido, de uso moderado, de uso tradicional, de uso general o de uso especial).

Por todo lo cual, se considera oportuno corregir de una vez esta dicotomía, estableciendo que los planes de ordenación de recursos naturales delimitarán las Zonas A, B.a, B.b. y C correspondientes, y los planes y normas de espacios naturales protegidos complementarán dichas determinaciones mediante una

zonificación ambiental para identificar las zonas de exclusión o de acceso prohibido, de uso restringido, de uso moderado, de uso tradicional, de uso general o de uso especial.

CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL SECCIÓN 1º. PLANES TERRITORIALES DE ORDENACIÓN

Con los años, la regulación de los planes territoriales de ordenación, tanto parciales como especiales, ha ido degenerando en imprecisiones, inconcreciones y limitaciones injustificadas que han convertido estos instrumentos en una "reliquia" incómoda e innecesaria, para la cual resulta difícilmente explicable su alcance y objetivos en el sistema de planeamiento.

Sin embargo, en origen, tenían la virtud de servir de instrumentos para la cooperación interadministrativa de las actuaciones públicas, pues permitían coordinar los requerimientos sectoriales con la integración territorial de su implantación, a todas las escalas.

Así, los planes territoriales especiales se preveían para la implantación de sistemas generales, equipamientos estructurantes y dotaciones insulares que, por razón de su especialidad sectorial, requerían un análisis específico de alternativas de ordenación. Mientras que los planes territoriales parciales permitían potenciar una ordenación integrada del territorio en aquellos ámbitos de interés que por su complejidad ambiental, territorial o competencial requerían poner de acuerdo a varios agentes intervinientes, públicos y privados.

Pues bien, el ALS mantiene el esquema vigente de limitar las determinaciones vinculantes de los planes territoriales de ordenación a los sistemas generales y equipamientos estructurantes que prevean expresamente, eliminando de facto cualquier diferenciación entre planes territoriales especiales y planes territoriales parciales, por lo que no se entiende qué utilidad tiene mantener ambas figuras de planeamiento.

Además, si los proyectos de interés insular o autonómico también pueden desarrollar estas determinaciones, incluso en contra del planeamiento o sin necesidad de estar previamente delimitado en el planeamiento insular, sigue sin entenderse qué utilidad tiene mantener estos instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 120. Planes territoriales parciales.

Frente a esta situación, se opta por recuperar el alcance y contenidos originarios de los planes territoriales parciales, reconociéndoles la capacidad de ordenar integradamente un ámbito territorial concreto previamente delimitado en el plan insular de ordenación correspondiente.

Esta ordenación integrada debe poder acometer, de común acuerdo entre todas las administraciones implicadas (que es el principal motivo de que no haya fructificado ninguna iniciativa de ordenación de estos instrumentos), tanto

la ordenación territorial como la urbanística (estructural y pormenorizada) para asegurar la integralidad de sus determinaciones y su futura gestión integrada.

Artículo 121. Planes Territoriales Especiales.

Igualmente, se opta por proponer recuperar el objeto y alcance de los planes territoriales espaciales, tal y como fueron configurados originariamente en el TRLOTENC'00, asumiendo su capacidad para desplazar al planeamiento en aquellas cuestiones relativas a sistemas generales, equipamientos estructurantes y dotaciones insulares. En ningún caso, deben poder desarrollar determinaciones sectoriales propias de desarrollo reglamentario de actividades económicas, sino únicamente criterios y condiciones a la implantación física de las actuaciones sectoriales en su ámbito territorial.

SECCIÓN 2ª. PROYECTOS DE INTERÉS INSULAR O AUTONÓMICO

Los proyectos de interés insular o autonómico, vienen a sustituir los actuales Proyectos de Actuación Territorial de gran trascendencia territorial, que tenían limitaciones en cuanto a los usos previsibles, si éstos estaban expresamente prohibidos en el planeamiento insular.

Con la nueva regulación, los proyectos de interés insular o autonómico desplazan la ordenación existente del planeamiento en todos los casos, imponiendo una nueva ordenación sustitutoria. Son, por tanto, un instrumento potentísimo que rompe la sistemática del planeamiento, por lo que deben tener un alto grado de exigencia en su justificación y desarrollo.

Por eso, sorprende por un lado que estos proyectos estén sujetos a evaluación ambiental estratégica simplificada. Sería entendible si hubiese determinaciones que especificasen su alcance a ámbitos concretos de reducida superficie territorial, pero al poder desplazar la ordenación de los restantes instrumentos de planeamiento, no parece que dicha evaluación ambiental simplificada pueda evaluar correctamente los efectos sinérgicos y acumulativos que los impactos asociados a la implantación de actuaciones promovidas por estos proyectos de interés insular o autonómico puedan suponer sobre la ordenación de los restantes instrumentos de planeamiento.

Todo ello, sin tener en cuenta que se sigue manteniendo en el artículo 169 la potestad de la administración autonómica, excepcionalmente y de manera justificada, de suspender el planeamiento y establecer normas transitorias, que no requieren procedimiento de evaluación ambiental alguno.

TÍTULO III. ORDENACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO VI. VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

SECCIÓN SEGUNDA. SITUACIÓN LEGAL DE LAS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES.

Se valora de forma muy positiva la regulación de las distintas situaciones de las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes a la entrada en vigor de un nuevo instrumento de ordenación, diferenciando las situaciones legales disconformes con la nueva regulación sobrevenida –situación legal de consolidación y situación legal de afectación por actuación pública- contenidas en esta sección, del régimen jurídico de la situación legal de fuera de ordenación por prescripción contenido, de forma coherente, en el Título IX. Protección de la legalidad urbanística.

TÍTULO V. ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO VII. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y EDIFICACIONES.

SECCIÓN SEGUNDA. DEBERES DE CONSERVACIÓN Y DECLARACIONES DE RUINA.

Se hacen las siguientes observaciones/aportaciones:

Artículo 269. Deber de conservación.

Respecto al deber de conservación que contempla este artículo en su punto 1º, la objeción que venimos a hacer es que en ningún momento se menciona quienes son las personas que están obligadas a llevar a cabo del deber de conservación, remitiendo de manera genérica a la legislación estatal del suelo, a la presente Ley y a la legislación específica para determinadas categorías de bienes. Al legislador, por tanto, no le costaría nada reflejar en este primer apartado que son los propietarios los obligados a ello, máxime cuando si lo hace en el punto 3º al mencionar a los propietarios de los terrenos agrícolas de labradío situados a menos de 500 metros de las superficies forestales arboladas.

Artículo 270. Inspección técnica de edificaciones.

Lo previsto en este anteproyecto de ley sobre la inspección técnica de edificios parte de la regulación estatal contenida en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 15 de octubre (específicamente artículos 29 y 30 y disposición transitoria segunda), complementándola.

Entendemos, en cualquier caso, que debe revisarse el contenido completo de este texto (artículo 270, disposición adicional tercera y disposición transitoria decimoquinta) a la vista de la Sentencia del Tribunal Constitucional 5/2016 de 21 de enero, dictada ante el recurso de inconstitucionalidad 1886-2012, interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Generalitat de Cataluña respecto

a diversos preceptos del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, publicada el BOE núm. 45 de 22 de febrero de 2016.

Esta sentencia declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 21 y 22, de la disposición adicional tercera y de las disposiciones transitorias primera y segunda del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de los que proviene la regulación sobre inspección técnica de edificaciones contenida en los citados artículos 29 y 30 y disposición transitoria segunda del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por cuanto son preceptos que "se incardinan con claridad en la materia de urbanismo, es competencia de las Comunidades Autónomas que a éstas corresponde regular".

Sin perjuicio de lo anterior y en relación con el contenido del artículo 270 del anteproyecto de ley:

Entendemos errónea, o como poco confusa, la definición de la inspección técnica de las edificaciones del apartado 1. Caso de mantenerse los criterios regulados en la legislación estatal, la inspección técnica de las edificaciones (informe de evaluación del estado de conservación del edificio) sería una parte del informe de evaluación de edificios, pues este no es más que aquella a la que se suma la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y la certificación de la eficiencia energética. Es decir, el informe de evaluación de edificios es la suma del informe resultante de la inspección técnica, del informe de evaluación de las condiciones de accesibilidad universal y del certificado de eficiencia energética.

De la misma forma, se entiende confuso el apartado 2. Establecida la periodicidad del informe de evaluación de edificios en 10 años, en tanto en cuanto este es el compendio de los tres documentos descritos en el apartado anterior, estos quedan obligados a la misma periodicidad.

En cuanto a los plazos a los que los edificios deberán someterse al informe de evaluación de edificios, tanto los de vivienda colectiva (provenientes de la legislación estatal anulados) como los que incluye este anteproyecto (apartado 3 de este artículo y disposición adicional tercera), entendemos que deben establecerse de forma más razonable y realista por cuanto la puesta en marcha del control municipal requerirá un mayor esfuerzo administrativo –sin que se haya hecho dotación presupuestaria– en un momento en que los recursos municipales, tanto humanos como materiales, están mermados y en el que muchas comunidades de propietarios se encuentran en situación económica precaria a consecuencia de la crisis económica. Esta situación, previsiblemente, conducirá en un buen número de casos a la ejecución subsidiaria, no sólo del propio informe de evaluación de edificios, sino de la ejecución de obras de conservación cuando el informe de la inspección técnica resulte desfavorable.

En cuanto a lo dispuesto en el apartado 4 del mismo artículo, *“el coste de la ejecución subsidiaria por la no presentación del informe de evaluación de edificios se regulara en las ordenanzas, sin que pueda ser superior al coste de la prestación del servicio conforme a los precios de mercado”*, consideramos que es innecesario y debería eliminarse. En cualquier caso, no debe remitirse a regulación en ordenanzas municipales ya que daría lugar a que cada municipio estableciese cantidades diferentes, por no hablar de que cada informe tendrá las particularidades propias de cada edificio evaluado y, en consecuencia, el coste sería de difícil estandarización. Por otra parte, toda ejecución subsidiaria estará siempre sujeta a precios de mercado.

De los artículos 271 a 274 que contemplan la situación legal de ruina, la ruina inminente, las órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención y la intervención en edificaciones con valores culturales, no se hace ninguna objeción ya que viene a ser prácticamente un fiel reflejo de lo que hoy en día viene contemplando el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR-LOTENC), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

TÍTULO VIII. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN GARANTÍA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES:

Destacar en este capítulo:

Definición (alcance) de la legalidad urbanística (legislación urbanística y desarrollo reglamentario, instrumentos de ordenación territorial y urbanística y ordenanzas locales), así como la regulación de la inspección urbanística.

Cédula urbanística: se contempla, por un lado, la exoneración de responsabilidad para las actuaciones ajustadas a la cédula y legitimadas por comunicación previa o por licencia obtenida por silencio administrativo positivo; y, por otro, la responsabilidad del Ayuntamiento (art. 328) frente a los daños y perjuicios inherentes al restablecimiento de la legalidad urbanística cuando se aparte de los términos consignados en la cédula urbanística.

Se hace la siguiente consideración:

Artículo 324. Alcance y principios.

Apartado 1. Se define el alcance de la intervención administrativa, cuyo objeto es controlar la legalidad de las actuaciones de construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, disponiéndose *“y, en caso de contravención, operar, en régimen de autotutela, el restablecimiento de la legalidad vulnerada, la revisión de los actos habilitantes y, en su caso, la sanción y exigencia de responsabilidad de los infractores”*.

No se entiende el concepto de “autotutela” en este ámbito. Se entiende que la autotutela opera para el promotor en los casos de actos sujetos a

comunicación previa, pero la actuación de la Administración (intervención administrativa), especialmente en los casos de restablecimiento, será tutelando a los infractores y no a sí misma.

CAPÍTULO II. INTERVENCIÓN A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS Y COMUNICACIONES PREVIAS.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

La más significativa novedad en este título es la introducción de de la COMUNICACIÓN PREVIA como título de intervención administrativa habilitante para la realización de determinadas actuaciones urbanísticas que, en términos generales, se entiende un gran avance en cuanto a la reducción de la carga administrativa previa al inicio de las obras.

Sin perjuicio de lo anterior, no se entiende bien el criterio que se ha seguido para la determinar que tipos de obras están sujetas a licencia y cuáles a comunicación previa. Entendemos que sería conveniente, en coherencia con otras normas reguladoras del sector de la construcción/edificación, tomar de referencia al menos lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), determinando que queden sujetas a licencia aquellas obras o actos de edificación que requieran proyecto (artículo 2.2) -tal como de hecho se hace por este mismo anteproyecto de ley para distinguir el tipo de infracción (artículo 372.3.b)- y al que también se remite el vigente Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Conforme a este planteamiento, no se comparte el criterio de incluir como actuaciones sujetas a comunicación previa (artículo 332) las obras de rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones (apartado 1.a), ni el cambio de uso de los edificios y las instalaciones (apartado 1.d).

Entendemos que no debe perderse de vista que el uso es uno de los parámetros urbanísticos fundamentales –tanto como la edificabilidad, ocupación o altura-, siendo la no compatibilidad del uso con el planeamiento motivo de denegación de licencia por sí mismo.

Las actuaciones señaladas deberían estar sujetas a licencia, al menos las que encajan en lo dispuesto en el artículo 2, apartado 2 de la LOE (obras que requerirán proyecto) y, específicamente, las contempladas en el subapartado b):

“Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio”.

Artículo 332. Actuaciones sujetas a comunicación previa.

El apartado 3 contempla la obligación de los Ayuntamientos a tramitar y resolver las solicitudes de licencia de actuaciones sujetas a comunicación

previa debiendo informar, además, al peticionario de su derecho a acogerse a comunicación previa y desistir de la licencia en cualquier momento.

Entendemos que esta disposición es ambigua e innecesaria. Parece más coherente con los principios que rigen el conjunto del anteproyecto de ley que, obligatoriamente, cada actuación esté sujeta al régimen que le corresponda sin más. Introducir la posibilidad de que el interesado opte de forma voluntaria por el trámite de licencia, en un supuesto de duda de la propia responsabilidad, cuestiona la validez que como título habilitante tiene la comunicación previa. Asimismo supone una sobrecarga innecesaria para la Administración que, además de notificar al solicitante que tiene el derecho a presentar comunicación previa, tiene que tramitar expedientes de solicitudes de licencia cuando legalmente no son exigibles.

En consecuencia y en coherencia incluso con otras legislaciones (de actividades clasificadas y espectáculos públicos, por ejemplo), se propone que se suprima este apartado.

Artículo 336. Contratación de servicios con las empresas suministradoras.

Apartado 1. Debería mantenerse la regulación actual que habla de comunicación previa autenticada para la contratación de servicios (artículo 172 del TR-LOTENC). La copia autenticada, es decir, con la comprobación documental de la comunicación previa, permite a las compañías suministradoras la contratación de servicios con más garantías. Según la experiencia, viene funcionando bien.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 339. Objeto y normativa aplicable.

Apartado 3. Este apartado parece que incluye una contradicción en sí mismo: si la licencia (¿qué pasa con otros títulos habilitantes?) no incide en el derecho de propiedad, ¿Qué sentido tiene que se exija acompañar a la solicitud de licencia de documento acreditativo de la disponibilidad jurídica del suelo? Si esta no se aporta es motivo de no admisión a trámite de la solicitud de licencia, según lo dispuesto en el artículo 342.1, lo que deriva en una ralentización en la tramitación sin objeto alguno. Se propone eliminar este apartado.

(Interesante lo dispuesto en el apartado 4, recogiendo específicamente la responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos en el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad).

Artículo 341. Contenidos y efectos.

Se introducen varias cuestiones novedosas a destacar:

Apartado 1. Se distinguen los tipos de resolución que ponen fin al procedimiento de solicitud de licencia (inadmisión, estimatoria, condicionada, denegatoria). En la condicionada, por incumplimientos no esenciales, a solicitud del interesado en trámite de alegaciones y con el compromiso de

subsanción antes del inicio de la actuación (art. 342.4.c). La eficacia de la licencia quedaría en suspenso hasta la constatación por la administración de la subsanción de las condiciones impuestas (apartado 5 del mismo artículo).

Apartado 2. En la denegatoria deberán incluirse la relación (completa) de los incumplimientos de la legalidad urbanística, so pena de tener que indemnizar si se produjera nueva denegación ante nueva solicitud en plazo de 3 meses por motivos no contemplados en la primera.

Apartado 3. Se incluye la obligación de abonar un canon de 1% PEM a favor del Ayuntamiento de "cualquier licencia de obra".

Artículo 342. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

Apartado 3, se regula que si los informes técnico y jurídico fueran contradictorios "en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable" deberá recabarse preceptivamente informe del secretario o secretaria del Ayuntamiento. No se entiende por cuanto el secretario/a municipal tiene funciones distintas. En cualquier caso, los informes técnico (comprobación del proyecto) y jurídico (comprobación de que se cumple el procedimiento) son de naturaleza y contenido distintos por lo que, en principio, no tendría porque existir contradicción alguna entre ambos.

En el apartado 4 de este mismo artículo se introduce un trámite de alegaciones de 15 días al interesado para que se ratifique en su solicitud, desista o solicite la estimación condicionada con compromiso de subsanción.

Este trámite se entiende que complica y ralentiza de forma innecesaria el procedimiento. Se ha demostrado suficiente el procedimiento actual, con notificación de deficiencias en su caso o resolviendo tras la emisión de los informes técnicos y jurídicos, concediendo o denegando, sin que esto suponga merma en la seguridad jurídica con los pies de recursos legalmente establecidos.

Realmente ¿es necesario ratificarse o desistir de la solicitud? El solicitante puede desistir en cualquier momento, si no lo ha hecho habrá de entenderse que quiere continuar con la tramitación.

En cualquier caso, parece que habría que distinguir en este apartado y, como mucho, solo dar trámite de audiencia en el caso de informe desfavorable. No tiene mucho sentido en el caso de informe favorable (¿qué se iba a alegar por el solicitante si lo que quiere es que se le otorgue lo solicitado sin dilaciones innecesarias?) ya que sólo serviría para alargar el plazo de concesión de la licencia.

Por otro lado, la estimación condicionada de la licencia con el compromiso del promotor a la subsanción de los incumplimientos advertidos, no se entiende en qué puede agilizar si la eficacia de la licencia queda en suspenso hasta la constatación fehaciente por la Administración de la subsanción, tal como se recoge en el art. 341.5. Volvemos a proponer la notificación de deficiencias con plazo para subsanar, considerando que se ha demostrado un procedimiento jurídicamente seguro.

Artículo 345. Silencio administrativo positivo.

Según se recoge en el apartado 1, se entenderá otorgada la licencia por silencio, transcurrido el plazo sin haberse notificado la resolución expresa, "siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente". ¿Cuál es el alcance de "manera manifiesta"? Parece un concepto indeterminado e interpretable.

Asimismo, se entiende confusa la redacción del apartado 2, "A los efectos de determinar la ocurrencia o contravención a la legalidad urbanística", que podría entenderse que sólo no opera el silencio en los casos señalados en los subapartados a) y b), es decir, en caso de no disponer de los títulos sectoriales, en su caso, o cuando el interesado tenga conocimiento del incumplimiento a través de la Administración.

Podría quedar más claro: *En cualquier caso, el interesado no podrá considerar operado el silencio positivo cuando:*

Artículo 348. Transmisión de licencias.

Sería conveniente incluir advertencia de corresponsabilidad en caso de que no sea comunicada la transmisión de la licencia.

SECCIÓN TERCERA. DE LA COMUNICACIÓN PREVIA.

Artículo 350. Efectos.

Se establece un plazo de 15 días para la presentación de comunicación previa antes del comienzo de las obras. Se entiende más razonable y de mayor seguridad para el interesado un plazo de 30 días, teniendo en cuenta las meras comprobaciones iniciales -documentales y de corrección de título habilitante- que deberá realizar la Administración e instruir, en su caso, el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

TÍTULO IX. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

CAPÍTULO II. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA INFRINGIDA.

SECCIÓN PRIMERA. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA EL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Las únicas objeciones que se realizan en esta sección son relativas a los plazos para la incoación y caducidad del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 353. Incoación.

En el apartado 4, en caso de petición de un tercero a que se acuerde la incoación se establece el plazo de un mes para resolver o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición. Este plazo se estima excesivamente corto considerando la cantidad de denuncias que se presentan en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, siendo del todo imposible

atenderlas en tan corto espacio de tiempo. Se propone que el plazo se amplíe a 3 meses con el fin de evitar, en la medida de lo posible, que los particulares acudan a la vía judicial oportuna para defender sus intereses, con el consiguiente pago de costas.

Artículo 354. Instrucción.

En el apartado 2 de este artículo se vuelve a recoger la obligación de informe del secretario o secretaria del Ayuntamiento en caso de discrepancia entre el informe técnico y el informe jurídico en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable. Se hace la misma observación indicada más arriba en relación con el procedimiento de licencia urbanística.

Artículo 355. Caducidad.

El plazo establecido de tres meses desde que se incoa el procedimiento sin que se haya resuelto, es igualmente insuficiente. Debería contemplarse un plazo mayor proponiéndose, por tanto, que sea de 6 meses desde que se incoa el procedimiento hasta que se dicta la resolución final para poder declarar la caducidad. Este era el plazo que se contemplaba antes de la reforma operada en el TR-LOTENC por la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, al estar unificados el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida y el procedimiento sancionador en un único procedimiento.

Este es un plazo de resolución razonable y más realista y que, con toda seguridad, garantiza una mayor eficacia administrativa y una reducción de carga frente a sucesivas incoaciones por caducidad.

SECCIÓN SEGUNDA. ORDEN DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Destacar la regulación del artículo 362, relativo al régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación, aplicable a las situaciones de ilegalidad exclusivamente. Especialmente interesante la viabilidad de mantener el uso consolidado -cumpliendo con las normativas sectoriales y sujeto el régimen de intervención de las actividades clasificadas- e, incluso, la implantación de cualquier uso compatible con el planeamiento.

SECCIÓN CUARTA. EJECUTORIEDAD DE LAS MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO Y MEDIDAS PROVISIONALES.

CAPÍTULO III. REVISIÓN DE LICENCIAS Y TÍTULOS HABILITANTES.

Artículo 370. Efectos de la declaración de nulidad y anulación de licencias.

No se entiende bien este artículo, en el apartado 1, por un lado, se determina que la nulidad o anulación de licencias urbanísticas determinará la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística y en apartado 2, por otro, que en los supuestos en que operen las limitaciones temporales establecidas en el artículo 361 (prescripciones), la obra,

construcción o instalación quedará en situación de fuera de ordenación a partir del momento en que surta efectos el acto o resolución judicial que declare o decrete la anulación de la licencia.

Según lo dispuesto en el artículo 362, por definición, en la situación de fuera de ordenación no es posible el ejercicio de la protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

TÍTULO X. RÉGIMEN SANCIONADOR.

CAPÍTULO PRIMERO. INFRACCIONES Y SANCIONES.

SECCIÓN SEGUNDA. TIPOS ESPECÍFICOS DE INFRACCIONES Y SUS SANCIONES.

Artículo 385. Atentados a bienes histórico culturales.

En el apartado 1 se dispone sanción con multa del 200 al 300 por 100 del valor de lo destruido o alterado, el derribo, el desmontaje o la desvirtuación en cualquier otra forma... Si bien esta fórmula se mantiene respecto a la legislación vigente se ha manifestado de muy difícil, por no decir imposible, aplicación. Es imposible para una Administración Local determinar el valor económico de un inmueble -o su alteración- por sus características histórico-artísticas, culturales, etc., así como determinar el beneficio obtenido por su comisión. Habría que buscar una fórmula menos indeterminada o bien regular como en los apartados siguientes donde se cuantifica en porcentaje del valor de la obra ejecutada.

CAPÍTULO III. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Artículo 406. Principios del procedimiento sancionador.

El plazo de los seis meses previsto en el apartado 4 para el régimen sancionador desde que se incoa el procedimiento sin que él mismo se haya resuelto se entiende insuficiente, según la experiencia. Debería contemplarse un plazo mayor, proponiéndose que sea de ocho meses. Este plazo es el se contempla actualmente tras la reforma del TR-LOTENC operada por la Ley 14/2014, de 26 de diciembre.

DISPOSICIONES FINALES.

Disposición final tercera. De modificación de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.

Se modifica el artículo 36, relativo al informe de compatibilidad urbanística, introduciendo la posibilidad de elección del interesado entre solicitar este informe a la Administración competente, en los términos y efectos señalados en el artículo 9 de esta Ley, o que sea emitido "por cualquier técnico competente para justificar el cumplimiento de la normativa sectorial y urbanística sobre usos aplicable".

No se entiende bien esta modificación. El objeto del informe de compatibilidad urbanística es "garantizar" una mínima comprobación municipal sobre la viabilidad del uso pretendido previo a la presentación de la correspondiente comunicación previa. De ahí, se entiende, la responsabilidad en la que incurriría la Administración en caso de cambio de criterio.

Si de lo que se trata es de agilizar más el procedimiento de comunicación previa de la actividad clasificada sería más coherente, simplemente, regular no la obligación de solicitar a la Administración o emitir informe por cualquier técnico, sino disponer con carácter voluntario la solicitud a la Administración.

La emisión de informe técnico particular es innecesario por cuanto la propia comunicación previa con declaración responsable viene avalada por certificación técnica, que expresamente deber manifestar que lo ejecutado se ajusta al proyecto y que cumple con las normativas urbanística y sectoriales de aplicación. En este caso, el informe previo de técnico particular sería redundante y, por tanto, innecesario.

Con la experiencia derivada de la aplicación de la Ley 7/2011 y Reglamento de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, se ha demostrado útil la regulación actual, proponiéndose que se mantenga.

En su virtud

SOLICITO de esa Administración Autonómica de Canarias que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, teniendo por formuladas las anteriores alegaciones y, en mérito de lo en ellas expuesto, se proceda a su consideración e inclusión en el documento del Anteproyecto de la Ley del Suelo expuesto a información pública.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 26 de abril de 2016.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the date.