

V. Anuncios

Otros anuncios

Administración Local

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

1688 ANUNCIO de 8 de mayo de 2024, relativo al acuerdo de inaplicación de los artículos 13, 14, 15 y 16 del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en la totalidad del término municipal.

En ejecución de la función atribuida en el artículo 122.5.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se hace público que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de abril de 2024, ha adoptado acuerdo del siguiente tenor literal:

«ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, LIMPIEZA, VÍAS Y OBRAS Y ALUMBRADO.

SERVICIO DE URBANISMO.

10. ACUERDO DE INAPLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 13, 14, 15 Y 16 DEL DECRETO LEY 1/2024, DE 19 DE FEBRERO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA, EN LA TOTALIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Se adopta el siguiente acuerdo:

A. ANTECEDENTES.

Primero.- Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, publicado en el Boletín Oficial de Canarias n.º 37, el día 20 de febrero de 2024, que entró en vigor el mismo día de su publicación.

Segundo.- Informe de fecha 18 de marzo de 2024, suscrito por la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística y por el Jefe de Servicio de Urbanismo, en relación con la propuesta de inaplicación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero de medidas urgentes en materia de vivienda, del que se extrae lo siguiente:

“(…)

B.1. Respecto al contenido del artículo 13:

El artículo 13 del Decreto ley 1/2024 faculta a personas públicas o privadas la transformación de locales comerciales, oficinas o inmuebles análogos a residencia siempre que se ubiquen en edificios de residencia colectiva en suelo urbano, e independientemente de lo dispuesto al efecto por el planeamiento.

Cabe comentar al respecto que ya en muchas de las normas zonales que ordenan distintas áreas del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria se contempla la posibilidad de albergar viviendas en planta baja. Dicha posibilidad se reserva a zonas de no muy alta densidad, donde la necesidad de implantación de usos complementarios al uso residencial no es tan imprescindible, imprimiendo esa “especialización residencial” un carácter de barrio dormitorio a las mismas. Se trata de las normas zonales B, Bt, Ca, Ct, D, Dh, M2, M3, Mc y en determinadas parcelas sujetas a las normas M4, M5 y M6, así como en algún ámbito de la norma zonal A. Lo mismo ocurre con las edificaciones situadas en el ámbito regulado por el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana.

Para mayor abundamiento, ha de comentarse que en la actualidad se está estudiando una modificación del vigente PGO para ampliar esta posibilidad de disponer uso residencial en planta baja en más ámbitos de la norma zonal M4, como son Fincas Unidas, Schamann (entre las calles Pío Coronado, Pedro Infinito y Jacinta) y La Isleta (calles Anzófé, Veneguera, Palmital y Prudencio Morales), así como en la zona de norma zonal A localizada en la parte alta de La Isleta (entre las calles Coronel Rocha y D. Quijote de La Mancha). Esta posibilidad se incorpora atendiendo a la realidad existente y contribuye a mantener la identidad del barrio.

Por el contrario, la obligatoriedad de ubicación de locales destinados a usos distintos del residencial en planta baja en el PGO se establece de forma genérica en la norma zonal M a partir de las 4 plantas, coincidiendo con las zonas de mayor densidad de población, por tanto, donde es más necesario consecuentemente generar actividad económica que sustente y enriquezca esa vida urbana. Esa mixticidad de usos es deseable, además de necesaria, en estos ámbitos urbanos por la complementariedad que representa respecto al uso residencial, frente a la homogeneidad de usos que se derivaría de la conversión de los locales comerciales y de oficina en viviendas, que lastraría la actividad económica de la ciudad.

En este sentido, cabe afirmar que los locales comerciales forman parte de la red de espacios de relación que, junto con los espacios públicos de estancia, promueven la socialización, integración y convivencia intergeneracional de las personas. Este Ayuntamiento ha venido apostando por la potenciación y revalorización de los servicios de corta distancia, dotando al entorno próximo de todos aquellos servicios básicos que dan soporte a la vida cotidiana, con el objetivo de evitar tener que recorrer distancias de más de 15 minutos a pie entre ellos. Pero además, hay que tener en cuenta que estos locales en planta baja pudieran reconvertirse en equipamientos comunes de las viviendas, dando cobertura a la disposición adicional vigésima segunda incorporada por el Decreto ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, posibilitando la instalación de viviendas colaborativas en la ciudad consolidada. La incorporación de estos servicios comunes en las plantas bajas promueve la cohesión social con el resto del barrio, incorporándose actividades como puedan ser una pequeña guardería o un comedor y zonas de esparcimiento compartidos con la comunidad.

Así, cabe concluirse que la aplicación del artículo 13 podría introducir elementos distorsionadores en el tejido urbano con las siguientes consecuencias:

- Disminución de la oferta de espacio destinado al comercio local o al por menor en tanto que son este tipo de inmuebles los más propensos a su transformación a uso residencial al no estar sujetos a su destino a vivienda protegida, en aplicación de lo señalado al efecto

en el apartado d) del citado precepto: “... que se cumplan las reglas comunes establecidas en el artículo 17 salvo el destino parcial a vivienda protegida, cuando lo sea para una única vivienda”.

Se da la circunstancia, además, de que la excepción comentada en relación con la proporción destinada a vivienda protegida cuando del cambio de uso se obtenga solo una vivienda, podría suponer que se planteen sucesivos cambios de uso -escalonados en el tiempo-, derivándose de cada uno de ellos solo una vivienda privada en base a la excepción comentada, contraviniendo el espíritu de la ley.

- Previsible aumento el precio unitario de locales comerciales u oficinas en las zonas con alta demanda residencial. La facultad de transformar oficinas o locales comerciales, sin distinción de su ubicación dentro del bien inmueble, en viviendas particulares no sujetas a régimen de protección pudiera conllevar un efecto no previsto de alza en los precios de locales comerciales y oficinas en aquellas partes del municipio con una alta demanda de vivienda en renta libre, sin que ello suponga necesariamente una mejora del acceso a la vivienda de aquellas personas excluidas del mercado de renta libre.

- La medida provocará molestias a los usuarios de las nuevas viviendas por su convivencia con usos comerciales y de oficinas. Se produciría un aumento de la conflictividad derivada de la introducción del uso residencial a pie de calle y su incompatibilidad con usos comerciales existentes o futuros. De igual modo ocurriría con los que se ubiquen dentro de edificios de oficinas, compartiendo accesos.

Consiguientemente, ello pudiera derivar en un encarecimiento de este tipo de inmuebles en las zonas más tensionadas de la ciudad (oficinas o locales de superficie útil entre 30 y 70 metros cuadrados) y su transformación en espacios residenciales de renta libre sin que ello suponga, en modo alguno, aumento de las viviendas destinadas a vivienda protegida. Derivado de lo anterior, la consecuencia a medio plazo sería un desplazamiento de las actividades minoristas a zonas con menor precio unitario de suelo y la consiguiente pérdida en cuanto a la heterogeneidad de usos en aquellas zonas más densificadas de la ciudad y, por consiguiente, más necesitada de uso terciario o comercial, así como una creciente conflictividad derivada de la convivencia de usos terciarios y residenciales.

B.2. Respecto al contenido del artículo 14:

El artículo 14 del Decreto ley 1/2024 faculta a personas públicas o privadas la transformación de edificios con uso predominante terciario a residenciales independientemente de la clase de suelo donde se ubiquen.

En este caso, como en el expuesto en el apartado anterior, este Servicio valora positivamente la existencia en la trama urbana de edificaciones cuyo destino sea distinto del habitacional, por lo que de generación de actividad económica representa, así como de servicio a los residentes. Dichas actividades son inherentes al buen funcionamiento de la ciudad, por lo que finalmente sería necesario acogerlos en otros ámbitos, produciéndose una indeseable zonificación por usos que terminaría por incrementar los traslados en vehículo privado hacia esa áreas de actividad, lastrando las medidas de fomento del transporte público y las iniciativas para la implantación de un modelo de ciudad de cercanía, en el que se apuesta por la potenciación y revalorización de los servicios de corta distancia dotando al entorno próximo de todos aquellos servicios básicos que dan soporte a la vida cotidiana, evitando distancias de más de 15 minutos a pie entre ellos.

El vigente PGO califica expresamente parcelas privadas con uso terciario, concretamente como: oficinas (OF), alojamiento turístico (HT) y comercial (CO). Algunas de ellas, concretamente las de oficinas, están siendo motivo de estudio en el marco de la Modificación de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO que está en trámite para la diversificación de los usos posibles de parcelas dotacionales y de equipamiento, que cuenta con Informe Ambiental Estratégico favorable conforme a la sesión de 3 de octubre de 2022.

Ante esto cabe señalar que la aplicación de la medida propugnada pudiera introducir elementos distorsionadores en el modelo urbano, con las siguientes consecuencias:

- Traslado de la actividad terciaria a otras áreas de ciudad o incluso otros municipios con la consiguiente pérdida de actividades económicas imprescindibles para el buen funcionamiento urbano.
- Traslado de la actividad terciaria a otras áreas de ciudad o incluso otros municipios con la consiguiente puesta en crisis de las políticas de movilidad y de potenciación de los servicios de proximidad.
- Quiebra del sistema de equidistribución de cargas y beneficios en función de los nuevos aprovechamientos asignados, como principio de la gestión del planeamiento consagrado tanto en la normativa estatal como autonómica.
- Pérdida de la participación de la sociedad en el aumento de plusvalías derivadas del cambio de uso, quebrando de esta forma el principio de la Función social de la propiedad señalado en el artículo 8 de la Ley 4/2017, y en concreto “... la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los entes públicos y de los particulares”.

Derivado de lo anterior, la consecuencia a medio plazo sería la dificultad en la gestión del suelo y la ordenación de los nuevos crecimientos de la ciudad en tanto los planes parciales tenderán a calificar suelo como terciario por su menor valor de aprovechamiento, reservándose la potestad dispuesta por ministerio de ley de modificar su uso a residencial transcurridos los plazos dispuestos en el apartado a) del artículo 14 del citado Decreto.

B.3. Respecto al contenido del artículo 15:

El artículo 15 del Decreto ley 1/2024 faculta a personas públicas o privadas el incremento de edificabilidad con destino vivienda en edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva en suelo urbano con uso predominante residencial para alcanzar la altura máxima de las edificaciones colindantes.

El planeamiento municipal establece la regulación normativa de cada área en base a las características de cada una de ellas, determinando alturas de coronación coherentes con las edificaciones existentes y las perspectivas de renovación de las parcelas que las constituyen, compatibilizando ambas circunstancias en la pretensión de evitar las medianeras vistas.

Es el caso del barrio de Santa Catalina-Canteras, donde una vez detectada la existencia de diferencias en la altura de coronación de los inmuebles existentes en una misma manzana que propiciaban la aparición de medianeras vistas, el Plan General de 2000 determinó

la sujeción de gran parte del mismo a la norma zonal Mr, que pretende con su diversa regulación de altura -que establece alturas máximas entre 4 y 7 plantas- dar respuesta a la casuística presente en este barrio, que se caracteriza por su heterogeneidad, resultado de la convivencia de inmuebles de distintas épocas y tipologías, producto de la coexistencia del proceso de renovación edificatoria que se produjo en los años 60 y 70 de la mano del Plan General de 1962, que propició la aparición de construcciones de entre 5 y 7 plantas, con edificaciones de dos y tres plantas de principios del siglo XX -algunas de ellas protegidas-, provocando un efecto indeseado de ciudad inacabada que, mediante esta norma Mr que se mantiene vigente en la actualidad, se pretende corregir.

Por otra parte, la normativa del PGO en su artículo 1.1.21 ya posibilita operaciones de incremento de altura como las que se propician desde el artículo 15 determinándose, eso sí, la necesidad de contemplar los requisitos exigidos en la legislación estatal -Real Decreto 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana-, en concreto el artículo 14, y autonómica -Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias-, en este caso los artículos 53 y 54.

Hay que tener en cuenta también al respecto la existencia generalizada de una inadecuada sección viaria en el municipio, desproporcionadamente pequeña para las edificaciones a las que ha de dar servicio, situación que se vería agravada con el aumento de altura derivado de esta medida. Esta situación es todavía más acuciante en el caso de las vías que cuentan con anchos inferiores a 6m, en el que la normativa del Plan General incluso limita en su artículo 2.7.5.3 la altura máxima de la edificación que se alinea a estas, en función de la sección concreta de vía, al margen de la establecida en la norma zonal que les corresponda.

En el caso del aumento de la altura en inmuebles residenciales catalogados -que el artículo 17 del Decreto ley no deja fuera de su aplicación-, se entiende conforme a lo dispuesto en el citado artículo que esta es solo sea posible cuando la ficha del catálogo correspondiente permita la remonta y ampliación, dada la necesaria salvaguarda de los valores protegidos y la referencia a los mismos en el referido artículo. Se da la circunstancia de que este tipo de intervención no está contemplada en el catálogo municipal vigente, por no encontrarse adaptado a la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, y que, en estos momentos, el Servicio de Urbanismo está trabajando en la adaptación del documento citado a la referida ley. Entre las cuestiones motivo de estudio está la adaptación de los grados de protección, niveles de intervención y las actuaciones posibles contempladas en el actual catálogo de inmuebles protegidos a lo establecido en esta, motivo por el cual se entiende imprescindible contar con el documento adaptado para que pueda ponerse en práctica lo determinado en el artículo 15 del Decreto ley, como garantía de protección del patrimonio arquitectónico.

Ante esto, cabe señalar que la aplicación de lo establecido en el referido artículo 15 pudiera introducir elementos distorsionadores en el modelo urbano con las siguientes consecuencias:

- Perjuicio y empeoramiento de las condiciones de utilización del viario del municipio, así como de las condiciones de soleamiento y ventilación de las viviendas situadas en plantas más bajas por las comentadas características de inadecuación genérica de la sección viaria a las necesidades de los edificios residenciales a los que sirven.
- Pérdida de la participación de la sociedad en el aumento de plusvalías derivadas del aumento de aprovechamiento, quebrando de esta forma el principio de la Función social de

la propiedad señalado en el artículo 8 de la Ley 4/2017, y en concreto “... la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los entes públicos y de los particulares”.

- Puesta en riesgo de la protección de los inmuebles del catálogo municipal en relación con el incremento de altura.

B.4. Respecto al contenido del artículo 16:

El artículo 16 del Decreto ley 1/2024 faculta a personas públicas o privadas la división de viviendas existentes en suelo urbano, tanto en edificaciones unifamiliares como colectivas.

La división de viviendas existentes que se propone en este artículo no está prohibida de forma genérica en el PGO vigente. Se trata de una medida que ya es posible allí donde la norma zonal de aplicación no impide expresamente tal posibilidad, como ocurre en el caso de la norma M, con sus variantes Mc y Mr, que es la regulación más extendida en el municipio y que, en cualquier caso, habrá de sujetarse a lo establecido en la legislación civil en cuanto al necesario acuerdo de la comunidad de propietarios, tal como plantea el propio artículo. En cambio, desde el propio PGO vigente sí se impide la subdivisión de viviendas propuesta en las normas zonales con limitación de parcela, como ocurre en la B y Bt; las normas zonales cuyo uso cualificado es el de vivienda unifamiliar como las D, Dh, Ca, Ct y las normas zonales que provienen de ordenaciones específicas y dispuestas a través de planes parciales y especiales, como ocurre en las normas S, A y E.

En el caso de estas últimas -S, A y E- hay que comentar que la referida limitación del número máximo de viviendas está siendo motivo de estudio en distintas modificaciones del PGO que están en redacción, garantizándose así el estudio específico de las consecuencias que se derivarían de la eliminación de esa limitación en cada caso, de modo que puedan habilitarse medidas de compensación adecuadas. Se trata de la Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO en los ámbitos de las Normas Zonales A y M, así como de la Modificación del PGO en el ámbito de la “Nueva Ciudad Alta”.

Ante esto, cabe señalar que la aplicación de tal situación pudiera introducir elementos distorsionadores al análisis y estudio que se está desarrollando desde este Servicio de Urbanismo en la Modificación de las Normas Urbanísticas anteriormente señaladas. (...)”

Tercero.- Dictamen de la Comisión de Pleno de Urbanismo y Desarrollo Sostenible en sesión celebrada el día 9 de abril de 2024.

DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, FUNDAMENTALMENTE

Primera.- El artículo 123.1, letra p), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por Ley 57/2003, de 26 de diciembre, de medidas de modernización del gobierno local.

Segunda.- Artículo 17.2 del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Tercera.- Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias.

Cuarta.- Artículos 196 y siguientes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Quinta.- Artículo 41.c) del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Por todo lo anteriormente expuesto, y en los términos propuestos por el señor Concejal de Gobierno del Área de Planificación, Desarrollo Urbano y Vivienda, Limpieza, Vías y Obras y Alumbrado, el Pleno

ACUERDA:

Primero.- Inaplicación de los artículos 13, 14, 15 y 16 del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en la totalidad del término municipal, por los motivos señalados expresamente en el antecedente segundo del presente Acuerdo.

Segundo.- Publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias y en el Boletín Oficial de la Provincia para su entrada en vigor, así como en la sede electrónica o página web del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local.

Tercero.- Hacer saber que contra el presente acto, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la recepción de su notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Las Palmas que por reparto corresponda, a tenor de lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en concordancia con el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

No obstante, con carácter potestativo y previo al recurso contencioso-administrativo, señalado en el párrafo anterior, podrá interponerse recurso de reposición, ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes, que se contará desde el día siguiente al de su publicación o recepción de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A tenor del apartado 2 del artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de un mes; transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, de conformidad con el artículo 24.1, párrafo tercero, de la Ley referida, se producirá silencio administrativo desestimatorio, y se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses, computados a partir del día siguiente a aquel en el que el recurso potestativo de reposición debe entenderse desestimado por silencio administrativo.»

Las Palmas de Gran Canaria, a 8 de mayo de 2024.- La Secretaria General del Pleno, Ana María Echeandía Mota.