

## ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANARIAS.

### INFORME DE VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES Y OBSERVACIONES PRESENTADAS DURANTE EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA.

#### 1.- PRELIMINAR.

En el trámite de información pública y consulta administrativa fueron presentados **129** escritos de alegaciones.

De ellos, **103** documentos proceden de organizaciones empresariales, sindicales, vecinales y sociales, así como de ciudadanos en grupo o a título individual.

De ese grupo, aproximadamente un tercio se limitan a solicitar ampliación del plazo de información pública y/o reinicio del procedimiento de elaboración del anteproyecto normativo. De igual modo, otro conjunto de alegaciones manifiesta su oposición al planteamiento y estructura de anteproyecto de ley, considerando, en lo que tienen de común, que lo adecuado sería introducir pequeños cambios en el marco normativo actual, sin modificar su estructura (sistema de planeamiento, funciones de cada plan, revisión planes), ni los procedimientos de aprobación de planes (procedimientos bifásicos: aprobación provisional una Administración, aprobación definitiva Administración autonómica), ni las reglas de intervención sobre el territorio (en particular, el doble mecanismo de control sobre el suelo rústico), todo lo cual debería mantenerse (siendo paradigma la petición de que se mantengan en vigor las Directrices de Ordenación General de 2003).

En cuanto a informes y observaciones de administraciones públicas se recibieron **observaciones** de Cabildos y Ayuntamientos, incluyendo las alegaciones de la FECAM, así como informes de Departamentos y organismos de la Administración autonómica, entre ellos los aportados por la APMUN y GESPLAN.

La valoración que sigue se centra en aquellas cuestiones más relevantes que han sido incorporadas al anteproyecto de ley a la vista de las alegaciones y observaciones presentadas. La relación de escritos e informes, así como su texto, se acompaña a este informe.

#### 2.- VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES Y OBSERVACIONES.

##### 2.1 Sobre el Título Preliminar:

En el capítulo I se recogen precisiones sobre los conceptos de suelo, ordenación estructural y pormenorizada, así como obra mayor y obra menor a efectos del régimen sancionador.

En el capítulo II se incluyen referencias a la igualdad de género en los principios y criterios de intervención, así como se pone en valor lo agrario en el ámbito de los espacios naturales protegidos. En línea con numerosas alegaciones, se reformula la participación ciudadana regulando su contenido, derechos y deberes, así como las responsabilidades de las Administraciones Públicas, incluyendo un nuevo artículo sobre derecho de información urbanística. En cuanto al nuevo principio de compensar por conservar se aclara que lo es por la conservación con diligencia, no por mero cumplimiento del deber de conservar, de igual modo que se precisa que la compensación vendrá de la plusvalía urbanística.

En el capítulo III se introducen ajustes en las competencias de cada Administración, en particular en materia de cooperación interadministrativa. De forma particular se recoge la necesaria colaboración cuando dos municipios compartan una misma malla urbana. En materia de órganos u



organismos especializados, se recoge la denominación de Agencia Canaria de Protección del Medio Natural y se precisan sus competencias y facultades. Igual ajuste se produce con la Comisión de Valoraciones de Canarias, en donde se incorpora un Notario a su composición y se regula la posibilidad de audiencia de la Entidad local expropiante y de los expropiados a criterio del Presidente.

## **2.2 Sobre el Título I: Régimen jurídico de la propiedad.**

En el capítulo I, sobre el derecho de propiedad del suelo, se realizan ajustes puntuales con el fin de conseguir una redacción más clara y precisa, de modo especial en cuanto a usos y obras provisionales, aclarando los supuestos en que los titulares de terrenos tienen derecho a esta clase de usos de acuerdo con la legislación estatal de suelo.

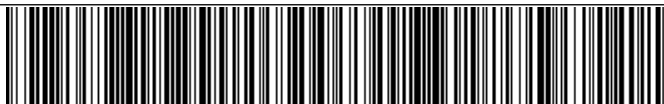
En el capítulo II, sobre el suelo rústico, se refuerza la idea del suelo rústico como aquellos terrenos que deben quedar excluidos de los procesos urbanizadores por sus valores o por ser necesarios para atender futuras necesidades. Se incorpora la DOG que establece el carácter rústico de la zona de influencia del litoral que no se encuentre clasificada como urbana o urbanizable. En cuanto a categorías, a tenor de las distintas alegaciones presentadas, se introducen cambios para aclarar que lo forestal y lo hidrológico puede ser de protección económica (objeto de explotación) o puede ser de protección ambiental (objeto de conservación), se introduce el pastoreo junto a lo agrícola y ganadero, de igual modo se precisa el sentido de la compatibilidad de subcategorías, y, dentro del suelo rústico común se diferencian dos subcategorías: suelo de reserva para futuras necesidades y suelo ordinario. Por otra parte, en este ámbito, se precisa con más detalle que la inclusión de las viviendas aisladas en los asentamientos rurales no comporta la inclusión en el mismo del suelo intermedio. Asimismo, en línea con lo dicho en materias de principios, la regulación de la compensación por conservar se ajusta en cuanto a suelos, concepto de conservación diligente y plusvalía como fuente de esa compensación –en todo caso, a expensas de su desarrollo reglamentario-. Por último, en cuanto al canon por aprovechamiento en suelo rústico, se mantiene su no aplicación para usos ordinarios, y para los usos de interés público y social se fija el tipo de gravamen entre el 5 y el 10%, salvo en asentamientos en donde se reduce al 1 y el 5%.

En el capítulo III, sobre el suelo urbanizable, se aclara que la excepción de suelos urbanizables aislados sólo cabe si lo permite el planeamiento insular, igualmente se define el concepto de sector.

En el capítulo IV, sobre el suelo urbano, a la vista de algunas sugerencias, se introducen aclaraciones puntuales, las más destacadas la previsión expresa de que el suelo urbano no consolidado puede ser ordenado por el planeamiento general o el planeamiento de desarrollo, que la concreción de los servicios determinantes del solar puede ser efectuada por las normas técnicas y por los planes generales, o que la cesión de aprovechamiento en urbano no consolidado puede ser monetarizado en iguales condiciones que en suelo urbanizable. Por otra parte, en cuanto al suelo urbano consolidado, se recoge la sugerencia de que entre los deberes de los propietarios se recoja la cesión de los terrenos necesarios para el acceso e instalación de los servicios públicos precisos para que pueda convertirse en solar, dando un paso más sobre la regulación tradicional del urbano consolidado con obras pendientes de urbanización.

## **2.3 Sobre el Título III: Utilización del suelo rústico.**

En el capítulo I, régimen general, con el fin de una mejor sistematización y clarificación, se regulan de manera diferenciada los usos ordinarios, los usos ordinarios específicos o singulares, los usos complementarios y los usos de interés público y social.



En particular, entre los usos ordinarios se incluye el pastoreo. Entre los usos específicos, se recoge la vivienda en asentamiento, el uso deportivo al aire libre con instalaciones fácilmente desmontables y de escasa entidad, el uso científico de instituciones científicas y universitarias públicas, así como el uso “pesquero” para legitimar la ocupación de suelos rústicos en el entorno de puertos pesqueros. En cuanto a los usos complementarios, se vinculan con la venta de productos producidos en Canarias en las explotaciones agrícolas y ganaderas, e, igualmente, se dimensionan, estableciendo un máximo de superficie ocupable, así como la proporcionalidad y adecuación a las características de la explotación. En los usos de interés público y social, se explica con más detalle cuáles pueden ser (básicamente, los mismos que hoy se someten a proyecto de actuación territorial), y a la prohibición de localización en suelos ambientales, se añaden los suelos agrarios.

En el capítulo II, régimen de usos por categorías, lo más relevante es la precisión de que en los suelos agrarios dentro de espacios naturales protegidos se permite el uso de los instrumentos propios de la mecanización agraria básica. De otra parte, los usos en suelo rústico común se ajustan conforme a las dos subcategorías que se crean.

En el capítulo III, títulos habilitantes, para aquellos usos de interés público o social previstos en el planeamiento se exige, como cautela, que hayan contado con informe favorable del Cabildo con ocasión de su aprobación, igualmente, con respecto a la declaración por el Cabildo del interés público y social se precisa que el silencio es negativo. Por último, en cuanto a eventos deportivos campo a través se diferencian aquellos sin/con vehículo a motor, sujetando esto últimos al régimen de usos de interés público y social, esto es, a la decisión del Cabildo Insular.

#### **2.4 Sobre el Título III: Ordenación del suelo.**

En el capítulo I, sobre disposiciones generales, se ha reelaborado el cuadro de instrumentos de ordenación para evitar las dudas sobre la relación entre determinados planes, así como el carácter singular o especial de algunos de ellos (planes de modernización turística). De igual modo, aun cuando es norma europea y estatal, se recuerda que el órgano ambiental encargado de la evaluación debe contar con separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo.

En cuanto al capítulo II, instrumentos de ordenación, se recuerda que las Directrices de ordenación general prevalecen sobre las sectoriales en lo que tengan de ordenación de recursos naturales, de igual modo se insiste en la primacía del plan insular de ordenación sobre el plan general, y se introduce la condición de preexistente al residencial compatible con el turístico en zonas turísticas. En los dos casos, se revisa el procedimiento de formulación, tramitación y aprobación con el fin de resolver algunas dudas derivadas de la compleja integración de la legislación ambiental con el procedimiento propio de un instrumento de ordenación.

En el capítulo III, planes de espacios naturales, se introducen ajustes puntuales con finalidad aclaratoria, como la precisión de que su contenido lo es sin perjuicio del ordenado por la legislación estatal.

En el capítulo IV, planes territoriales y especiales, se introducen aclaraciones, como que los parciales sólo podrán formularse en desarrollo de plan insular.

En el capítulo V, sobre los proyectos de interés insular y autonómico, se introducen algunas cautelas, como la exigencia de que la iniciativa tenga carácter estratégico por atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes, exigiendo su acreditación. Por otra parte, se precisa que la restricción de implantación en suelos ambientales queda exceptuada en actuaciones públicas cuando sea inevitable para asegurar su funcionalidad (vías públicas, conducciones hidráulicas).



En el capítulo VI, sobre instrumentos de ordenación urbanística, se diferencian los instrumentos ordinarios de los complementarios. Se incluyen en la ordenación pormenorizada las normas urbanísticas pormenorizadas. Y, se establece el criterio de preferencia de los polígonos industriales para usos industriales. En particular, sobre los planes generales de ordenación, se revisa el procedimiento de formulación, tramitación y aprobación con el fin de resolver algunas dudas derivadas de la compleja integración de la legislación ambiental con el procedimiento propio de un instrumento de ordenación.

En el capítulo VII, sobre instrumentos complementarios, se delimita con mayor precisión el objeto de los catálogos de impactos, de igual modo que su instrumentación. En cuanto a las Ordenanzas provisionales insulares y municipales, entre otras cautelas, se recuerda que no pueden clasificar suelo, de igual modo que sólo pueden tramitarse de oficio.

En el capítulo VIII, sobre eficacia y vigencia de los instrumentos de ordenación, se aclara el supuesto en que deban publicarse los planos de ordenación. En la situación legal de consolidación se precisa que el cese definitivo del uso sólo impide continuar la actividad cuando fuera manifiestamente incompatible con el asignado por el nuevo plan. Finalmente, en materia de modificación de planes, se establece que si la modificación es parcial, también lo será la evaluación ambiental. Se recoge la posibilidad de rectificar los errores en los instrumentos de ordenación.

## **2.5 Sobre el Título IV: Ordenación de los espacios naturales protegidos y red natura 2000.**

Con excepción de cambios menores, la regulación se mantiene conforme el texto objeto de información pública, con la salvedad de una más precisa regulación de los derechos de tanteo y retracto. En buena medida, esto es así porque se trata de una regulación ya vigente.

## **2.6 Sobre el Título V: Actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento.**

Como en al Título IV, en este caso, la regulación se mantiene salvo alguna modificación menor como la aclaración de que las expropiaciones por imperativo legal requieren la concreción precisa de los bienes a expropiar –como viene diciendo la jurisprudencia-, que la ejecución conjunta de urbanización y edificación podrá serlo de toda la urbanización o de una parte diferenciada de la misma, la previsión de un convenio urbanístico para los casos en que la implantación y ejecución de una obra pública altere las condiciones urbanísticas del suelo sobre el que se proyecta, o, por último, la previsión de que los bienes del patrimonio público del suelo puedan ser permutados por viviendas terminadas para su destino a alquiler social.

## **2.7 Sobre el Título VI: Actuaciones sobre el medio urbano.**

Se mantiene con la redacción original, sin que se incorpore cambio sustantivo alguno.

## **2.8 Sobre el Título VII: Expropiación forzosa.**

Se reitera la aclaración de que las expropiaciones ope legis operan cuando el bien a expropiar esté identificado por tener suficiente grado de detalle el plan o proyecto a ejecutar.

## **2.9 Sobre el Título VIII: Intervención administrativa en garantía de la legalidad urbanística.**

En el capítulo I, disposiciones generales, se precisan plazos y efectos de la cédula urbanística.

En el capítulo II, sobre licencias y comunicaciones previas, a la vista de las alegaciones, se



detallan con más precisión los supuestos de obras, construcciones y actividades que requieren licencia previa de aquellos que pueden ejecutarse con previa comunicación. Asimismo se recuerda que el control de legalidad propio de la licencia municipal lo es no sólo de conformidad con la legislación urbanística, sino también la ambiental y la territorial.

## **2.10 Sobre el Título IX: Protección de la legalidad urbanística.**

En el capítulo II, restablecimiento de la legalidad infringida, se aclara aún más el reparto competencial entre Ayuntamientos, Cabildos y Agencia Canaria de Protección del Medio Natural. Y, entre otras aclaraciones, se precisan los plazos para el ejercicio de las potestades de restablecimiento, en particular el concepto de obra terminada. A su vez, se regula con todo detalle la situación de uso consolidado en construcciones fuera de ordenación y sus condiciones de viabilidad.

## **2.11 Sobre el Título X: Régimen sancionador.**

Básicamente, se recogen las precisiones y aclaraciones encaminadas a dar la mayor certidumbre a esta regulación, entre otros, recuperando el juego de la distinción entre obra mayor y obra menor, así como calificando todas y cada una de las conductas infractoras que se establecen.

## **2.12 Sobre las disposiciones adicionales:**

Sobre la DA1<sup>a</sup>, evaluación de proyectos, se mantiene vigente la relación de obras y actuaciones sujetas a evaluación que contiene la Ley 14/2014, asegurando su adecuación a la realidad insular que poco tiene que ver con la dimensión peninsular del anexo de la Ley estatal 21/2013.

Sobre la DA 7<sup>a</sup>, información geográfica, se incorporan las bases del régimen jurídico del sistema de información geográfica de Canarias.

Sobre la DA8<sup>a</sup>, espacios naturales de canarias, se mantiene vigente el anexo del TRLOTENC, hasta su revisión.

Se introducen nuevas DD.AA. 18<sup>a</sup>, 19<sup>a</sup> y 20<sup>a</sup> sobre ejecución de sistemas generales en suelos urbanizables no ordenados, usos complementarios en explotaciones de flores y plantas y régimen especial para los observatorios astrofísicos de Canarias.

## **2.13 Sobre las disposiciones transitorias:**

Sobre la DT 1<sup>a</sup> se aclara que la medida de reclasificación no alcanza a suelos urbanizables en plazo.

Sobre la DT2<sup>a</sup> se precisa que el deber de implantar energías renovables en suelo rústico se limita a edificaciones nuevas.

Sobre la DT3<sup>a</sup> se aclara que la “recuperación” de suelos urbanizables no sectorizados turísticos requiere la conformidad del Cabildo correspondiente.

Sobre la DT 7<sup>a</sup> se precisa la continuidad hasta su aprobación definitiva de la tramitación de los planes generales de ordenación supletorios, salvo oposición expresa del Ayuntamiento.

Sobre la DT 19<sup>a</sup> se extiende el régimen de recepción de urbanizaciones por imperativo legal.



## 2.14 Sobre la disposición derogatoria:

Se mantiene en vigor el anexo de reclasificación de espacios naturales del TRLOTENC. Igualmente se aclara que la derogación de los reglamentos de gestión y de procedimiento de elaboración de instrumentos de ordenación se refiere sólo a lo que sea incompatible con la nueva ley, se ordena a las Administraciones que adapten sus planes eliminando las determinaciones derogadas por la nueva Ley. Finalmente, se recuerda que las leyes especiales y singulares mantienen su vigencia en virtud de la regla que da primacía a la norma especial sobre la general, aun posterior.

## 2.15 Sobre las disposiciones finales:

Se introduce una nueva DF3ª para modificar el artículo 5 de la Ley 6/2009 sobre legalización de explotaciones ganaderas en aras a viabilizar su aplicación.

En la DF5ª, sobre la Ley 2/2013 de renovación turística, se suprime la referencia al artículo 4 de la misma por estar en tramitación una iniciativa legislativa sobre ese precepto, y se modifica el artículo 8 de la misma para adecuar la aprobación de los Planes de Mejora y Modernización Turística al nuevo reparto de competencias.

## 2.16 Sobre el anexo:

Se recupera el anexo sobre proyectos sometidos a evaluación ambiental de la Ley 14/2014 que, en consecuencia, se mantiene vigente.

**Cristina de León Marrero**  
**Secretaria General Técnica**

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
MARIA CRISTINA DE LEON MARRERO - SECRETARIA GENERAL TÉCNICA	Fecha: 24/06/2016 - 14:03:31
En la dirección <a href="https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc">https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0PhDLy64Ur4ETfLXxfkT8zzi6AgBma j1J	
El presente documento ha sido descargado el 24/06/2016 - 14:10:00	