

**ANEXO I**

**INFORME SOBRE LA INICIATIVA DE TRAMITACIÓN DEL  
ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANARIAS**

C/ Prof. Agustín Millares Carló, 18  
Edificio Usos Múltiples II, Planta 5ª  
Tfno. 928 30 60 00/01 - Fax 928 306589  
35071 Las Palmas de Gran Canaria

Avenida de Anaga, nº 35  
Edificio de usos Múltiples I Planta 9  
Tfno. 922 476271 - Fax 922-476240  
38071 Santa Cruz de Tenerife





## PRELIMINAR.

El presente informe de iniciativa se redacta de conformidad con el contenido fijado por el Decreto 20/2012, de 16 de marzo, del Presidente, por el que se establecen las normas internas para la elaboración y tramitación de las iniciativas normativas del Gobierno y se aprueban las Directrices sobre su forma y estructura (Resolución de 21 de marzo de 2012 de la Secretaría General por la que se da publicidad a dicho acuerdo, B.O.C. número 64 de 30 de marzo de 2012).

## PRIMERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA NORMATIVA.

### 1. Definición de la situación de hecho que motiva la iniciativa.

La necesidad de clarificar la normativa territorial, urbanística y medioambiental de Canarias es una aspiración de la Comunidad Autónoma de Canarias que se viene demandando desde hace años.

Sin dejar de reconocer lo aportado, que debe ser mantenido, también es cierto que las normas territoriales y urbanísticas aprobadas, como su desarrollo y aplicación por los instrumentos de planeamiento, se han convertido, en buena medida, en una carga que va mucho más allá de lo necesario para la consecución de los fines que las justifican, que, en ocasiones, se transforman en meros obstáculos, no siempre explicables, que dificultan o, incluso impiden, un desarrollo racional y sostenible del territorio.

Ya en la anterior legislatura, la disposición final cuarta de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales estableció lo siguiente: “El Gobierno, en el plazo de dos años desde la publicación de esta ley, aprobará un texto refundido de las disposiciones legales vigentes sobre ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente. La refundición comprenderá también la regularización, aclaración y armonización de dichas disposiciones”. Esta delegación fue ampliada por ley 9/2015.

El resultado de toda esa normativa dispersa sobre la realidad se explica, en parte, en el preámbulo de la iniciativa. De esta manera, frente a la posibilidad de llevar a cabo una refundición de la normativa existente, como se proponía al final de la legislatura pasada, tal y como se recoge en el preámbulo citado, *la realidad actual de la normativa ambiental, territorial y urbanística canaria viene determinada por un Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, objeto de 16 reformas, algunas de especial calibre por los cambios introducidos; una regulación singular de lo ambiental contenida en la Ley de armonización y simplificación de 2014, desconectada de esa norma general; un instrumento de ordenación autonómico, las Directrices de Ordenación General, aprobadas por la Ley de Directrices de 2003, por tanto del mismo rango que aquel Texto Refundido, y objeto de 5 modificaciones; con una compleja relación entre ellas. A ello se suman dos reglamentos generales: de elaboración de planes (2006) y de gestión urbanística (2004), anulado parcialmente y confuso en algunos extremos; y un número ingente de instrumentos de planeamiento ambientales, territoriales y urbanísticos. Y, aun así, el marco normativo está incompleto: faltan desarrollos reglamentarios indispensables (determinaciones de planeamiento) para el adecuado entendimiento de este conjunto de normas. El cuadro se termina de complicar con la decisión de cada una de esas normas y de muchos de esos planes de imponer procesos y plazos de adaptación a sus determinaciones, que generan incertidumbre sobre las normas aplicables sin una justificación real.*





*Pero la normativa territorial y urbanística puede considerarse una carga no sólo por la complejidad de ese conjunto de leyes y reglamentos, sino también por la complejidad de algunas de las reglas que establece, por la rigurosidad formal excesiva de muchas, por las contradicciones entre ellas, por la imprecisión de otras, incluso por los vacíos existentes..*

*Obviamente, no toda la legislación responde a estos caracteres, pero, valorada en su conjunto, estas deficiencias explican que la regulación del suelo se haya convertido no en un elemento de ordenación y de equilibrio, sino, en muchos casos, en un lastre para la planificación y para el ejercicio ordenado de actividades sociales y económicas. A ello se suma la gran cantidad de contenidos que se remiten o que asume el planeamiento, como si tuviera que dar respuesta a todos los problemas imaginables, lo que lo convierte en algunos casos en un instrumento excesivamente pretencioso; siendo, además, un instrumento de enorme rigidez frente a los cambios y nuevas circunstancias, sometido a procedimientos interminables.*

*Esas contradicciones e insuficiencias son manifestación del conflicto de intereses que se proyecta sobre el suelo y el territorio; conflictos de valores (desarrollo económico, conservación de recursos naturales), de dimensión espacial de la ordenación (archipiélago, isla, comarca, municipio), de intereses patrimoniales diferenciados (propietarios, promotores, vecinos), de regulaciones contrapuestos (propietarios de suelos ambientales y propietarios de suelos urbanizables, municipios verdes frente a, municipios urbanos y turísticos), de sentido de la ordenación (plan para los ciudadanos, plan con los ciudadanos), y, entre otros, de poderes públicos, de quién gobierna el territorio (Estado, Comunidad Autónoma, Isla, Municipio). Así que ordenar el suelo es una tarea harto compleja porque lo es el conjunto de intereses que confluyen sobre el mismo. Es obligado reconocer que la tarea de componer todos esos intereses no es, en ningún caso, sencillo. No lo fue para ningún legislador anterior de los que se ocuparon de ordenar el suelo de las islas; y no lo es para éste.*

*Con todo, aun siendo de ese modo, los conflictos se agravan y su adecuada resolución se obstaculiza, cuando las reglas aplicables operan como trabas, dificultades y obstáculos, que enmarañan más los problemas, en lugar de contribuir a solventar esas tensiones y a satisfacer los intereses públicos y privados concurrentes. En este sentido es imprescindible y perentorio establecer una regulación del suelo que cumpla la función ordenadora y protectora que le corresponde, y nada más; una normativa que, por otra parte, permita superar la práctica de legislar a golpe de problemas concretos”.*

Una vez concluida la legislatura anterior sin que se hubiera acometido dicha labor, aquella necesidad de clarificación sigue estando presente e, incluso, se hace hasta más necesaria si cabe. A la vista de dicha situación de proliferación normativa y de confusión, se entiende que no basta con clarificar el marco normativo existente, sino que debe afrontarse una revisión global del mismo, fundado sobre nuevas bases, a fin de resolver múltiples problemas de aplicación y la regulación de aspectos nuevos que mejoren aquella normativa. Tal y como queda plasmado en el propio preámbulo de la iniciativa:

*“Para dar respuesta a esa realidad, la regulación del suelo debe sustentarse en tres criterios: simplificación, racionalización y actualización de las reglas aplicables para la protección, ordenación y utilización del territorio.*

*En este sentido, simplificar significa reducir cargas y trámites excesivos e innecesarios (así sustituir la licencia previa por la comunicación en cuantos ámbitos sea admisible, de*





*igual modo que eliminar los supuestos de doble título habilitante), y, simultáneamente, clarificar los procedimientos que guían la acción de las distintas Administraciones públicas y sus relaciones (como la integración de la evaluación ambiental en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento).*

*También es preciso racionalizar mediante una reordenación de las reglas y de los instrumentos de intervención sobre el suelo en aras de conseguir la claridad y la certidumbre, evitar duplicidades e incoherencias (es preciso aclarar los campos de acción del planeamiento insular y del plan general), eliminar la dispersión normativa (como sucede con las normas reguladoras del suelo rústico) y, también, actuar sobre los excesos regulatorios (introduciendo un principio de contención en las normas y los planes).*

*Y, además, es imprescindible actualizar la normativa que regula la protección, la ordenación y el uso del suelo de las islas, de modo que la misma de respuesta a las nuevas necesidades (como la renovación de la ciudad consolidada)”.*

Es así, como se explica esta iniciativa gubernamental de nuevo cuño, con un planteamiento global sobre la materia, revisando todos los aspectos de dicha normativa para clarificarla, actualizarla y mejorarla. Ahora bien, ello se hace también, como se destaca en el preámbulo, con el claro límite de no adoptar una regresión de las decisiones territoriales básicas:

*“La fragilidad medioambiental del suelo en las islas impone que la labor de simplificación y racionalización de las reglas sea realizada con prudencia y con ponderación, evaluando los riesgos de los cambios que se introduzcan, con el fin de evitar daño o perjuicio innecesario a ese recurso tan escaso como valioso. Esos dos principios guían la reforma legislativa y deberían hacerlo con su desarrollo y aplicación.*

*Simplificar, racionalizar y renovar el marco normativo sobre el suelo no implica ni exige la vuelta atrás sobre decisiones que afectan al territorio que, por su trascendencia y consolidación en nuestra cultura territorial, bien pueden calificarse de estructurales. Es el caso de los espacios naturales protegidos y de los incluidos en la Red Natura 2000, de la contención en el consumo de suelo rústico, de la reconducción del uso residencial en el suelo rústico hacia los asentamientos, de la compatibilidad del crecimiento de la ciudad exigiendo la contigüidad del suelo urbanizable con el urbano, así como la práctica prohibición de clasificar nuevo suelo con destino turístico. Estas determinaciones estructurales permanecen intangibles; y son asumidas e incorporadas por esta norma. La tarea de aclarar, racionalizar y flexibilizar las reglas del juego no requiere afectar esas decisiones; es más, esta reforma pretende contribuir a la consolidación de esas medidas, actuando sobre las reglas que son aplicables en los ámbitos de suelo no afectados por las mismas.*

*Afirmados los principios y los límites que enmarcan esta nueva norma y señalados los criterios que la guían, la reforma legislativa es completa y se proyecta sobre la regulación de la propiedad urbana, la ordenación por planes, los modos de ejecución, las técnicas de intervención pública sobre los usos del suelo y la disciplina territorial y urbanística. A priori no hay normas, reglas o instituciones que sean intocables; únicamente las de rango constitucional y aquellas que constituyen legislación estatal básica. En todo caso, con el fin de aprovechar la valiosa cultura del territorio asentada, los cambios se plantean a partir de las piezas básicas de la regulación hasta ahora vigente en las islas (es el caso de la trilogía de clases de suelo)”.*





## **2. Identificación de los sectores afectados.**

El presente anteproyecto tiene un ámbito de afectados bastante amplio. Se proyecta sobre la sociedad en general. Ciudadanos, administraciones públicas, operadores económicos, todos se ven afectados por la presente normativa. Lo territorial, urbanístico y lo ambiental tiene una influencia notoria sobre el territorio y los usos admisibles o prohibidos sobre el mismo. En consecuencia, no es posible identificar “un sector” en particular que pueda verse afectado, en la medida que el territorio es la base física indispensable en donde se realizan el conjunto de actividades públicas y privadas que hacen de dicho medio su soporte físico indispensable.

## **3. Opinión de los sectores afectados y reivindicaciones planteadas.**

En el proceso de gestación de la norma, y sin perjuicio del debate que corresponda una vez sea presentado formalmente, para elaborar el presente proyecto normativo se ha escuchado la opinión de diversos sectores administrativos, políticos, empresariales y sociales.

## **4. Estimación del número de personas afectadas**

Dado el carácter transversal de la materia que comprende la presente iniciativa normativa, se incide necesariamente de forma horizontal en innumerables parcelas de la actividad administrativa y de las políticas sectoriales (STC 102/1995, de 26 de junio). A ello se une el incalculable valor de nuestro territorio y de su patrimonio natural y paisajístico, por lo que las medidas de salvaguarda que se recogen y refunden, afectan a toda la sociedad en su conjunto, e, incluso, a las generaciones futuras. En consecuencia, el número de personas afectadas resulta indeterminado, así como el número de casos que hayan de ser resueltos, por el conjunto de materias conexas objeto de refundición.

## **5. Si se aproxima la regulación al sentir de los ciudadanos y puede ser compartida por éstos.**

En primer lugar, la norma va a generar un efecto de clarificación que sólo puede ser sentido de forma favorable por la ciudadanía.

En segundo lugar, se introducen diversos mecanismos que afrontan una diversidad de problemas prácticos con un enfoque realista y con la finalidad de dar siempre una solución a problemas tradicionales generados por la práctica urbanística.

En tercer lugar, se profundiza en la simplificación procedimental, una exigencia siempre demandada por la ciudadanía y los diferentes operadores existentes.

La suma de clarificación, realismo y simplificación, sólo puede tener un efecto positivo sobre la ciudadanía.

## **SEGUNDO.- ANÁLISIS DE LA INICIATIVA.**

### **6. Objeto y finalidad de la iniciativa.**

La Comunidad autónoma de Canarias ostenta competencias exclusivas sobre una pluralidad de materias que van a ser objeto de tratamiento en la presente iniciativa





normativa, tales como la ordenación del territorio y del litoral, el urbanismo y la vivienda (artículo 30.15 del Estatuto de Autonomía de Canarias); así como los espacios naturales protegidos (artículo 30.16 del Estatuto), y las competencias de desarrollo legislativo sobre protección del medio ambiente (artículo 32.12 del Estatuto de Autonomía). En ejercicio de esas competencias, el Gobierno puede adoptar la presente iniciativa legislativa.

El índice general del proyecto de Ley da una idea del objeto y finalidad de dicha iniciativa:

- PREÁMBULO.
- TÍTULO PRELIMINAR.
- TÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.
- TÍTULO II. UTILIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
- TÍTULO III. ORDENACIÓN DEL SUELO.
- TÍTULO IV. ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000.
- TÍTULO V. ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- TÍTULO VI. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO
- TÍTULO VII. EXPROPIACIÓN FORZOSA.
- TÍTULO VIII. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN GARANTÍA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
- TÍTULO IX. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.
- TÍTULO X. RÉGIMEN SANCIONADOR.
- DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y FINALES.
- ANEXO: CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.

En definitiva, se aborda un replanteamiento completo de la materia territorial, urbanística y medioambiental, cuyas líneas más significativas son explicadas en el propio preámbulo del proyecto de Ley para cada una de sus partes. En particular, sobre el objeto y principios generales de la nueva ley, se afirma:

*“Como todas las leyes precedentes, esta Ley se fundamenta en el principio constitucional de desarrollo sostenible como criterio rector del entendimiento de las reglas que establece, de las normas reglamentarias que la desarrollen y, sobre todo, como principio que debe guiar la labor de ordenación e intervención sobre el suelo de las islas.*

*Es sabido que el principio de desarrollo sostenible supone un punto de equilibrio entre la conservación de los recursos naturales y el desarrollo económico. Ahora bien, no existe un equilibrio único entre esos valores. La balanza resulta condicionada, en cada momento*





histórico, por la confluencia de un conjunto de factores y de intereses diferentes. En un momento de expansión económica, aquella debe oscilar hacia la conservación; en un momento de crisis, la misma debe moverse hacia la generación de riqueza; sin que en ningún caso uno de esos valores desplace al otro. En este caso, atendiendo al impacto de la crisis económico-financiera en las islas, el equilibrio que persigue la Ley descansa sobre un entendimiento sencillo: facilitar la actividad económica y social en los suelos aptos para ser desarrollados o recuperados, renovando las reglas aplicables, y, en paralelo, proteger y conservar los espacios y los suelos más valiosos, ya sea por sus valores naturales –espacios naturales, suelos rústicos-, ya sea porque aseguran la sostenibilidad de aquel desarrollo –compacidad de lo urbano, restricción de los suelos turísticos-. Este es el entendimiento del desarrollo sostenible que guía esta reforma legal.

Entendido de ese modo, esta norma parte de la idea de desarrollo sostenible recogida en las Directrices de Ordenación General, cuyos principios y criterios de actuación, se incorporan al texto legal –como otros específicos que se recogen en los apartados correspondientes de la Ley, en particular los de contención y compacidad en el uso de los suelos-. De igual modo, esta reforma asume como propios los principios de desarrollo territorial y urbano formulados por la legislación básica estatal.

A partir de esos presupuestos, esta Ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales. Pero, además, esta Ley recoge como parámetro de sostenibilidad la necesidad de acomodar la ordenación y la intervención a los modos particulares de ocupación y uso del territorio que se dan en las islas, de forma que, sin menoscabo de la protección, la regulación se acerque a la realidad insular y se separe de modelos de ordenación que desconocen esa realidad”.

Descendiendo en los contenidos concretos, las principales novedades también son explicadas en el preámbulo:

#### **-Régimen jurídico del suelo:**

“En el marco de los principios que guían la reforma legal, y teniendo en cuenta las piezas en que de ordinario se descompone la regulación del suelo, en materia de régimen jurídico del suelo, esta Ley descansa en la técnica de la clasificación del suelo, manteniendo la trilogía clásica de suelo rústico, suelo urbanizable y suelo urbano. Es cierto que la legislación estatal se limita a diferenciar suelo rural y suelo urbanizado, pero no lo es menos que la regulación que la misma establece de los derechos y deberes en los casos de actuaciones de transformación urbanística, constituye fiel reflejo de la clase de suelo urbanizable; y que, cualquiera que sea su denominación, es razonable identificar el suelo que, siendo rústico, se declara apto para ser transformado en ciudad. Este tránsito jurídico y material requiere una regulación propia.

Asumida la triple clasificación, como criterio básico se establece que el suelo no clasificado como urbano o urbanizable sea en todo caso rústico con el fin de reforzar esta clase de suelo. De este modo se invierte de modo expreso, la regla que formulara la legislación estatal de suelo de 1998 y, además, se recoge un criterio bien asentado en la jurisprudencia. En todo caso, como parte del contenido del derecho de propiedad en cualquier clase de suelo –esencialmente conformado por la legislación básica estatal- se recuerda que se podrán conceder licencias para usos y actuaciones de carácter





*provisional, con las garantías señaladas por la legislación estatal, de tal modo que la ordenación –y sus tiempos– no sea un obstáculo para usos razonables y, siempre en precario, de los suelos.*

*En particular, sobre el suelo urbanizable, su clasificación se limita a aquellos terrenos que sean precisos para atender necesidades actuales, que no puedan ser atendidas con las bolsas ya clasificadas vacantes. Se trata del criterio impuesto por la legislación estatal básica y, por otra parte, del que es coherente con la necesidad de evitar el consumo de más suelo rústico, tanto más cuando en las islas, hoy, el planeamiento contempla muchos suelos con esa clasificación que se encuentran pendientes de desarrollar. Salvo excepciones justificadas, se trata de suelo suficiente para las necesidades de desarrollo residencial y económico durante muchos años.*

*En coherencia con ese criterio, se suprime la distinción: urbanizable sectorizado, urbanizable no sectorizado. Todo suelo urbanizable deberá ser sectorizado en la medida que lo será por resultar necesario para atender necesidades precisas. Por otra parte, superada la idea de que todo suelo no clasificado como urbano o rústico debía ser urbanizable, pierde sentido mantener una categoría que funciona como mera reserva de suelo; esta tarea corresponde, ahora, al suelo rústico común. Se trata de una formulación recogida en varias leyes autonómicas de suelo. La única distinción relevante será si ese suelo urbanizable cuenta o no con ordenación pormenorizada. Si la tiene, será ordenado; si el plan general de ordenación se remite a un plan de desarrollo, será no ordenado. De este modo, además, desaparece el informe previo, en ocasiones vinculante, del Cabildo para sectorizar suelos urbanizables, y, con él, los conflictos a que daba lugar.*

*En materia de derechos y deberes, el régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado se mantiene, incluyendo el porcentaje de cesión obligatoria en concepto de participación pública en la plusvalía urbanística que se genere. La novedad es la imposición de un deber específico de contribuir a la conservación de los suelos ambientales y al paisaje en los términos que se explican más adelante en relación con el suelo rústico.*

*En cuanto al suelo urbano, en razón de su carácter reglado, la Ley lo delimita conforme prevé la legislación estatal para el suelo urbanizado y viene reiterando el Tribunal Supremo en la interpretación de aquella normativa. Se diferencian únicamente dos categorías: urbano no consolidado y urbano consolidado –que, como hasta ahora, se equipara con solar-. En todo caso, siendo competencia autonómica determinar los servicios básicos que legitiman esa clasificación, se modulan algunos servicios con el fin de acomodarlos a la realidad insular –se admiten los pozos sépticos para la evacuación de aguas residuales, y medios distintos del encintado pero que cumplan la función de las aceras-. Con todo, esta regulación es continuista de la hasta ahora vigente.*

*Como actualización necesaria, se regulan los derechos y deberes de los propietarios de suelos urbanos consolidados afectados por una actuación de dotación. De esta regulación destaca el que, asumiendo el criterio utilizado por la Ley 9/2015 de modificación de la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística, la cesión dotacional se calcula conforme el nivel de dotaciones existentes en el momento de aprobar la actuación. En cuanto a la cesión de aprovechamiento, como regla general se establece en el 15% del incremento que resulte de la actuación cuando la misma comporte aumento de la edificabilidad; además, se impone un deber de contribuir a la conservación de los suelos ambientales y al paisaje. Este mismo deber se impone sobre los propietarios de suelos urbanos no consolidados que, igualmente, resultan beneficiarios de aprovechamiento urbanístico.*





*En fin, en materia de suelo urbano, se recuerda que el plan general puede incorporar a la ordenación suelos consolidados por la urbanización o la edificación. Y ello porque el plan no sólo puede desordenar (situación de consolidación, tradicionalmente, fuera de ordenación), sino que también puede, incluso debe, ordenar lo desordenado. Se trata de adecuar las exigencias normativas a la realidad que, difícilmente, va a cambiar”.*

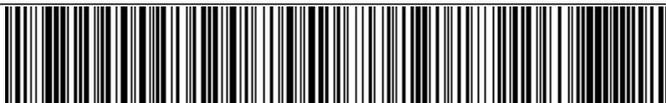
#### **-Ordenación y utilización del suelo rústico:**

*“La regulación del suelo rústico, del régimen jurídico aplicable y de los instrumentos de intervención pública recibe un tratamiento diferenciado. De la relevancia de esta clase de suelo y de la creciente e imparable presión urbanística sobre el mismo dan cuenta los cambios legislativos producidos desde la Ley de Suelo Rústico de 1987. De un suelo, considerado residual, se ha pasado a un suelo básico para un desarrollo sostenible que requiere una ordenación legal sistemática y rigurosa, que permita su protección y, en su caso, utilización racional.*

*La Ley parte, nuevamente, de la regulación preexistente, bien conocida, que le sirve de base. La delimitación de lo que sea suelo rústico, los derechos y deberes de sus propietarios, y sus distintas categorías, con pequeños ajustes, se acomodan a aquella legislación. No obstante, el suelo rústico de infraestructuras se convierte en una categoría diferenciada, compatible con cualesquiera otras; la conservación de los suelos forestales e hidráulicos se reconduce a los suelos ambientales; y el suelo rústico de protección territorial pasa a convertirse en suelo rústico común, que opera como reserva de suelo en lugar de los suelos urbanizables no sectorizados. En todo caso, esta disposición legal aborda tres cuestiones polémicas que demandan una respuesta adecuada a las necesidades que se plantean: la delimitación de los asentamientos, la potenciación del aprovechamiento de los suelos de protección económica (básicamente, agrarios) en coherencia con el objetivo de promover el sector primario en las islas, y la necesidad de compensar por conservar a favor de los suelos con valores ambientales, incluidos o no en espacios naturales protegidos, haciéndoles partícipes de una parte de la plusvalía urbanística a la que, sin duda, contribuyen con su existencia.*

*La delimitación de los asentamientos rurales viene siendo uno de los obstáculos recurrentes en la elaboración y aprobación del planeamiento general. La experiencia acumulada desde la Ley de Suelo Rústico de 1987 en que aparecieron por primera vez, aconseja establecer un régimen lo más reglado posible de lo que sean esos asentamientos. No resulta razonable que el propietario de suelo en esos espacios venga determinado por criterios discrecionales y dispares del planificador territorial y urbanístico; y ello sin perjuicio de las peculiaridades que esos asentamientos tienen en cada una de las islas. En este sentido, el régimen de los asentamientos se conforma a partir del concepto de “núcleo de población”, identificado por un conjunto de edificaciones no integradas en la malla urbana. En concreto, conjunto de 10 edificaciones (de menos, según el número de residentes) que están formando calles, plazas o caminos, incluyendo lo espacios vacantes intermedios, así como aquellas viviendas situadas a menos de 200 metros de ese conjunto, pero que forman parte del mismo; de acuerdo con el criterio utilizado por el Instituto Nacional de Estadística. Es una fórmula flexible, que, de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley, corresponde concretar, resolviendo los elementos indeterminados que incorpora, el plan insular de ordenación.*

*En relación con los suelos rústicos protegidos por sus valores ambientales, la Ley formula el principio de “compensar por conservar”. En un territorio en el que más del cincuenta por ciento del suelo se encuentra incluido en alguna categoría de protección, es obligado*





*que esos suelos puedan participar de la plusvalía urbanística que, con su existencia, ayudan a generar. Pero no sólo es debido ese reequilibrio. El principio de compensar por conservar constituye un mandato, que entronca con la lucha contra el cambio climático y la necesidad de reducir la huella de carbono, de modo que la compensación es obligada también en orden a la consecución de estos objetivos universales (en este sentido, la Convención Marco sobre el Cambio Climático, celebrada en París, 2015). En coherencia con estos fines, se reconoce al propietario de esta categoría de suelo el derecho a ser compensado por conservar –mantener en condiciones- y, en su caso, mejorar el paisaje y, por tanto, los valores de esos suelos. Este derecho se corresponde con el deber de quienes obtienen aprovechamiento urbanístico –suelos urbanizable ordenado, urbano no consolidado y urbano en actuaciones de dotación con edificabilidad- de contribuir a esa compensación. El equilibrio entre estos derechos y deberes se articula mediante la creación de un fondo insular de compensación en cada isla que actúe a modo de caja de compensación, sin integración de sus recursos en el patrimonio insular; haciendo llegar esos recursos y las aportaciones públicas que se establezcan a aquellos suelos, siempre, claro está, que quede acreditado su adecuado mantenimiento y, en su caso, mejora. La regulación de este mecanismo se remite, por su novedad, a un desarrollo reglamentario; en todo caso, se trata de una propuesta que se inspira en los bancos de conservación de la biodiversidad y, también, en el fondo del sistema de eficiencia energética, pero que, a diferencia de estos, pretende asegurar la participación directa de esos suelos en la renta urbanística, sin perjuicio de las actuaciones de compensación que puedan promover las administraciones públicas competentes.*

*En cuanto a los suelos rústicos de protección económica y, en particular, los suelos agrarios y equivalentes, la Ley adopta medidas dirigidas a poner en valor las actividades que en ellos se realizan, a atender a su carácter profesional y no meramente artesanal y tradicional, y a ayudar a la generación de rentas complementarias que consoliden el sector primario. En este sentido, se redefinen los usos ordinarios o propios de esta clase de suelos: agrario, ganadero, piscícola, forestal, cinegético y cualesquiera otros equivalentes, precisando su contenido y concretando las facultades que comportan, entre las que se mencionan todas aquellas que se vayan desarrollando de acuerdo con la evolución tecnológica de esas actividades e industrias. Se acomodan las normas de aplicación directa en suelo rústico a las necesidades propias de la actividad e industria agropecuaria (aclarando, por ejemplo, el carácter desmontable de los invernaderos en relación con los retranqueos). Además, se relacionan, sin carácter limitativo, los usos complementarios admisibles, desde la venta de productos agrarios, hasta el uso turístico, pasando por la producción de energías renovables, y cualesquiera otras que, proporcionales a las explotaciones, les permitan generar rentas complementarias. En suma, el objetivo es que el suelo sea un elemento no sólo imprescindible para el sector primario, sino ordenado de modo que contribuya a su desarrollo y consolidación como sector económico estratégico.*

*En materia de regulación del suelo rústico, el otro cambio relevante se produce en relación con los instrumentos o técnicas de intervención administrativa sobre las construcciones, las instalaciones y los usos que en el mismo se realicen. La Ley parte de la diferencia que formula la legislación básica entre usos ordinarios y usos de interés público y social. Los usos ordinarios son aquellos conformes con el destino o vocación natural del suelo rústico (incluyendo, claro está, su aprovechamiento agrícola y ganadero) también merecen esta calificación los usos deportivos, de ocio y científicos –que se incorporan por primera vez-. Los usos de interés público y social se refieren a actuaciones ajenas a ese destino, aun cuando su localización en el ámbito rural sea adecuado por contribuir a su desarrollo (es el caso de las construcciones turísticas, industriales o de servicios). Se trata*





*de usos que, en la legislación hasta ahora vigente, se califican de usos de interés general.*

*Pues bien, los usos ordinarios se someten bien a licencia municipal, en los casos tasados que establece la Ley y que incluyen las obras de nueva planta y los movimientos de tierras, licencia que determinará las condiciones urbanísticas; bien a comunicación previa, en los casos no limitativos que relaciona esta norma; o, incluso, en determinados supuestos, pueden ejecutarse sin necesidad de título habilitante o comunicación previa (como la preparación y la roturación de los terrenos, o el arreglo y el mantenimiento de las instalaciones vinculadas a la agricultura), y ello sin menoscabo de las potestades de la Administración de inspección y de sanción en caso de incumplimiento. Se trata del régimen general de intervención administrativa aplicable en cualesquiera clases de suelo, también en suelo rústico.*

*Por su parte, los usos de interés público y social, en todo caso se someten a licencia municipal, ahora bien, dada su condición extraordinaria, su otorgamiento se condiciona a la previa declaración del interés público y social de la iniciativa o proyecto, salvo que el proyecto esté previsto con suficiente grado de detalle en el planeamiento -aunque aun así se exige información pública y evaluación ambiental-. De ser necesaria, esa declaración corresponde al Cabildo Insular, previa audiencia a las Administraciones afectadas y trámite de información pública. En caso de que la declaración sea favorable, el proyecto continuará su tramitación para la obtención de la licencia, incluyendo, claro está, su evaluación ambiental. La declaración deberá ser objeto de publicación oficial. De este modo, se mantiene el objetivo de que el ejercicio de la actividad requiera un único título habilitante, si bien, por su carácter no ordinario, se imponen las garantías descritas en su tramitación.*

*En última instancia, se aclara el régimen jurídico del canon por aprovechamiento en suelo rústico en tanto que participación de la comunidad en esa plusvalía, y se circunscribe a los usos de interés público y social”.*

#### **-Instrumentos de ordenación del suelo:**

*“En relación con la ordenación del suelo, la Ley da continuidad a las piezas básicas del sistema de planeamiento diseñado por la Ley de Ordenación del Territorio de 1999: Directrices de ámbito y competencia autonómica, Planes Insulares de Ordenación y Planes Generales de Ordenación, más los instrumentos de desarrollo correspondientes. Se mantienen las Normas Técnicas, que se consideran fundamentales para la viabilidad y agilidad en la elaboración de los planes. En cambio se suprimen las Instrucciones Técnicas, dado su carácter indicativo y, en coherencia con la revisión de los instrumentos de intervención sobre los suelos rústicos, también desaparecen los proyectos de actuación territorial de gran trascendencia.*

*Para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, se diseñan los siguientes instrumentos con fuerza para desplazar las determinaciones de los planes: los “proyectos de interés insular o autonómico”, con evaluación ambiental, participación ciudadana y ejecutividad inmediata, que se recogen en gran parte de las leyes autonómicas de suelo; las “ordenanzas provisionales insulares y municipales”, igualmente para responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas, en línea con la misma previsión que formula la legislación estatal básica para la cobertura de actuaciones en el medio urbano; y, para esas actuaciones, los “programas*





*de actuación en medio urbano”, también tramitadas y aprobadas como ordenanzas, tal y como permite la citada normativa estatal. Como se dice, se trata de instrumentos que permitan responder a nuevas situaciones no previstas en los planes o, incluso, contrarias a sus determinaciones.*

*Una de las críticas a la ordenación territorial y urbanística, en suma a la técnica de la planificación, es la amplitud de su contenido, de crecimiento constante, y, además, el detalle de la regulación, en ocasiones llegando a situaciones absurdas, con el resultado de dificultar y bloquear proyectos e iniciativas –muchos meros cambios de usos- que tropiezan con normas de mínimo rango y máximo detalle. A este respecto, esta norma incorpora el principio de contención. Se introduce la regla de que cada plan desarrolle las determinaciones que le corresponden de acuerdo con la Ley, sin ir más allá de lo estrictamente necesario (criterio de uso habitual en el Derecho Europeo); declarando nulo de pleno derecho todo aquello en lo que exceda. Es indudable que la contención, acotados los ámbitos de ordenación, es más una cuestión de modo de hacer las cosas, en este caso planificar, que de normas prohibitivas; pero, vista la realidad de nuestros planes, no parece de más recordar ese principio y fijar una consecuencia en caso de incumplimiento.*

*En coherencia con ese principio, la Ley formula una delimitación más precisa del contenido de cada uno de los instrumentos de ordenación fundamentales y, en su caso, del modo de completarlo y desarrollarlo.*

*En este sentido, las Directrices se mantienen como instrumento de ordenación de ámbito autonómico en materia de recursos naturales y ordenación territorial. En todo caso sin rango de Ley, condición que viene distorsionando el ordenamiento urbanístico vigente.*

*Los Planes Insulares de Ordenación tendrán una función de ordenación de los recursos naturales, de zonificación de usos globales del territorio y de determinación y ordenación de infraestructuras de interés insular. Se elimina el contenido urbanístico, y también el facultativo de ordenación socioeconómica, habida cuenta la confusión y solapamiento que se viene produciendo con el planeamiento general y con la planificación sectorial. Para evitar situaciones de parálisis o de bloqueo, se limita la remisión a planeamiento de desarrollo de las determinaciones del plan insular. No obstante, se exceptúan las infraestructuras insulares o supramunicipales que podrán ser ordenadas bien por el plan insular de ordenación directamente, bien por un plan territorial especial o, incluso, por un proyecto de interés insular. La decisión corresponde a cada Cabildo insular en función de las circunstancias que concurren en cada isla.*

*Los Planes Generales de Ordenación contendrán como contenido obligatorio mínimo la ordenación estructural del territorio municipal; en cambio, la ordenación pormenorizada tiene carácter facultativo, pudiendo incorporarla en su totalidad o en parte, y para todas o alguna clases de suelo, remitiendo el resto a su ordenación por planeamiento de desarrollo. La decisión queda a criterio de cada Ayuntamiento. En particular, entre los límites legales que se imponen sobre el planeamiento general, se mantiene el estándar de densidad, sin embargo, se establece que, cuando en un proceso de revisión quede de manifiesto su superación por las construcciones ya existentes, ese estándar se situará en la realidad existente, admitiendo, además, la actuación sobre las parcelas vacantes. Con esta previsión se trata de evitar situaciones de consolidación injustificadas y, lo más importante, sin que exista vocación ni capacidad de intervención para resolverlas. La realidad de las ciudades insulares debe ser el punto de partida de la nueva ordenación sin que el resultado sea el desorden por imperativo legal, sin orden nuevo alguno.*





*Sobre los Estudios de Detalle, el régimen de limitaciones y prohibiciones que delimitan su campo de acción se equipara al acotado por otras leyes autonómicas en orden a conseguir una mejor operatividad de este instrumento.*

*En relación con elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación, se diseña un procedimiento de elaboración en paralelo con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica preceptivo, siguiendo la Ley estatal de Evaluación Ambiental de 2013 (con derogación de la Ley 14/2014). De acuerdo con esa Ley básica, el procedimiento de evaluación ambiental ordinaria no puede exceder de 22 meses, debiendo ser aprobado el plan en los dos años siguientes, prorrogables por otros dos, en otro caso, deberá repetirse la evaluación. Con el fin de agilizar su tramitación se establecen límites temporales a los informes de las Administraciones afectadas, así como se exige la emisión de informes únicos por Administración, y, en el caso de los trámites ambientales, se recuerda que aquella normativa estatal dispone la no valoración de los informes y alegaciones emitidos fuera de plazo. El cumplimiento de los plazos señalados exigirá una actuación bien programada y en plazo, incluyendo las circunstancias no previsibles como la obligación de repetir los trámites de información pública cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el documento en elaboración.*

*Por otra parte, se sustituye el procedimiento bifásico de aprobación (provisional por la Administración que lo promueve, y definitiva por la Administración autonómica o insular) por un procedimiento monofásico en el que la Administración competente, en régimen de autonomía, tiene la responsabilidad de aprobar el instrumento de ordenación. En este caso, la intervención de las Administraciones afectadas distintas de la competente para aprobarlo se verifica mediante la emisión de informes sobre sus competencias, no sobre legalidad, ni menos aún sobre cuestiones de oportunidad, quedando el control de legalidad previo en la Administración promotora y, en su caso, en los tribunales de justicia. La intervención mediante informes sobre competencias es la fórmula de participación de la Administración General del Estado en los planes que le afectan (costas, aeropuertos). El procedimiento de aprobación monofásico se recoge ya en algunas normas autonómicas.*

*Con el fin de facilitar la adaptación de los planes a una realidad cambiante, esta Ley invierte la regla vigente, conforme a la cual, la norma general es la revisión, salvo excepciones que pueden ser tramitadas como modificación. A partir de su entrada en vigor, la regla general será la modificación (que pasa a denominarse “modificación menor” de acuerdo con la legislación ambiental), incluyendo clase y categoría de suelo, mientras la revisión (que se califica de “modificación sustancial”) queda limitada a cuatro supuestos: la reconsideración del modelo territorial, el incremento residencial superior al 25% respecto de los dos años anteriores, la creación de nuevos sistemas generales y la reclasificación de suelos rústicos. Con igual finalidad se aclara que todas las modificaciones pueden ser plenas o parciales; y, además, que las menores pueden producirse incluso cuando se encuentre en marcha una modificación sustancial.*

*En última instancia, en relación con los efectos jurídicos vinculados con la aprobación y entrada en vigor de cualquier instrumento de planeamiento, se reitera la regulación tradicional, con la salvedad del impacto sobre las construcciones, edificaciones e instalaciones preexistentes. Con respecto a esto, se recupera la regulación tradicional del fuera de ordenación. En función de ese criterio se limita este efecto a la disconformidad sobrevenida con instrumentos de ordenación, no con cualesquiera normas, se revisa la “situación de consolidación”, de la que se excluye la restricción sobre los usos, y se regula de manera diferenciada la “situación de afectación por actuación pública”,*





recuperando el plazo de 5 años de programación de la expropiación, en cuyo caso se tratará como consolidación. El régimen jurídico de la “situación de fuera de ordenación”, queda limitado a edificaciones ilegales en origen, y, por ello, se traslada al título que se ocupa de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística”.

#### **-Ordenación de los espacios naturales protegidos:**

*“En materia de espacios naturales protegidos, la Ley se limita a reiterar las normas y reglas hasta ahora vigentes, buena parte de las cuales proceden de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de 1994, en congruencia con el principio de no regresión de esas áreas territoriales. Los instrumentos de ordenación de estos espacios se mantienen en el título dedicado a la ordenación, con cambios menores a efectos de sistemática y clarificación de contenidos, en particular de los planes rectores de uso y gestión. En cuanto al resto de medidas sobre estos espacios, los escasos cambios que se introducen se reducen a su regulación conjunta en un título específico, en el que también se recogen la evaluación y declaración de los espacios de la red natura 2000 y se añaden las medidas de corresponsabilidad y colaboración en la sostenibilidad territorial implantadas por la Ley 14/2014. Quizás el cambio más significativo sea el carácter imperativo, y no potestativo, de las actuaciones públicas en el ámbito de las áreas de influencia socioeconómica en orden a la compensación de poblaciones y municipios afectados por los espacios naturales protegidos. En todo caso, la Ley efectúa un ajuste técnico en línea con el criterio que guía la reforma de no alterar las decisiones territoriales estructurales, una de las cuales es la ordenación de espacios naturales”.*

#### **-Ejecución del planeamiento:**

*“En materia de ejecución y cumplimiento de las determinaciones establecidas en los distintos instrumentos de ordenación, en particular, planes generales de ordenación y planes de desarrollo, la Ley se basa en la regulación previa, bien conocida por los operadores, introduciendo ajustes con la finalidad de simplificar trámites, reducir cargas y, sobre todo, clarificar las reglas (básicamente, todos los instrumentos de equidistribución se reconducen al proyecto de reparcelación). Con todo, fuera de ese ámbito técnico, es obligado llamar la atención sobre tres cuestiones particulares: el contenido de la iniciativa en la ejecución sistemática, las nuevas garantías que se introducen a favor del afectado por una expropiación por imperativo legal, y la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano.*

*Con respecto a la ejecución sistemática, con el fin de dar transparencia a la iniciativa del promotor y, con ello, mejorar la protección del propietario no promotor, minoritario, la Ley exige que aquella se acompañe de una propuesta de proyecto de reparcelación y de proyecto expropiatorio, de modo que, desde el principio, el propietario conoce las reglas de juego –cuál sea su situación si se incorpora, cuál será el justiprecio que percibirá en caso de no hacerlo-. Estas propuestas serán aprobadas con carácter provisional por el Ayuntamiento en el mismo acuerdo en que adjudique el sistema. A continuación, la entidad urbanística que se constituya otorgará un nuevo plazo de adhesión a los propietarios no adheridos, transcurrido el cual aprobará el proyecto de reparcelación y el expropiarlo, con los ajustes que procedan, enviándolos a la Administración para su aprobación definitiva. De igual modo, en aras a evitar desajustes, la documentación debe incorporar el proyecto de urbanización, de forma que se asegure la correspondencia entre la reparcelación y la urbanización a ejecutar. Todo ello viene acompañado de una gran clarificación procedimental, que pretende dar seguridad a la Administración, a los promotores y a los propietarios afectados.*





*En relación con la adquisición del suelo para sistemas generales por la vía de la expropiación, la norma unifica los plazos para actuar, que se fija en cuatro años, y, en aras de proteger al expropiado de la pasividad del beneficiario y, en su caso, la demora de la Comisión de Valoraciones de Canarias, se establece que, una vez presentada la solicitud de determinación de justiprecio, el beneficiario quedará subrogado en el pago de los tributos que graven la finca. A fin de cuentas, con esa solicitud la expropiación deviene ya irreversible, sin que la Administración pueda desistir de la misma. Ningún sentido tiene que, siendo así, los expropiados continúen abonando tributos en tanto no se concreta el justiprecio.*

*La Ley dedica un título específico a regular las actuaciones en el medio urbano y, de modo especial, las actuaciones de dotación. Este es el aspecto más novedoso de toda la regulación. Se precisan las clases de actuaciones, y, entre las de dotación, las de iniciativa pública y las de iniciativa privada. Se establecen las modalidades de otorgar cobertura urbanística a estas actuaciones, que puede encontrarse en el planeamiento general, pero que, de acuerdo con la legislación básica estatal, puede establecerse mediante una norma reglamentaria con efectos de plan general. En este sentido se regula el “programa de actuación sobre el medio urbano”. A continuación se concretan los deberes de los propietarios afectados por estas actuaciones, los modos de ejecución de las mismas y las garantías necesarias para aquellos. En particular se fijan las cesiones obligatorias en los términos de la normativa estatal. De esta forma se cubre uno de los déficits existentes en la legislación hasta ahora vigente, y con ello se desbloquean y facilitan este tipo de actuaciones, que la práctica urbanística irá enriqueciendo y mejorando”.*

#### **-Intervención administrativa sobre usos del suelo:**

*“En línea con lo que quedó ya apuntado en cuanto al uso del suelo rústico, la intervención administrativa sobre las obras y los usos del suelo se conforma según las siguientes modalidades: a) supuestos sujetos a licencia municipal (como las obras de nueva planta), b) casos sujetos a comunicación previa, con/sin proyecto de obra en función de la normativa técnica aplicable (como las obras de reforma o rehabilitación sin incremento de volumen, altura o edificabilidad); y c) actuaciones exentas de intervención administrativa (como la reparación de muros en suelos agrícolas). A ellos se suman dos ámbitos particulares: a) actuaciones exentas de licencia por estar sujetas a títulos administrativos equivalentes, siempre y cuando haya habido intervención municipal en su otorgamiento (caso de los proyectos de urbanización y de los proyectos de interés insular o autonómico), y b) los supuestos de actos de la Administración pública.*

*Para cada uno de esos supuestos se establece su respectivo régimen jurídico. En el caso de las licencias se tiene en cuenta el carácter negativo del silencio administrativo que resulta de la legislación estatal de suelo para los supuestos más relevantes (como las obras de nueva planta o los movimientos de tierra), por más que se trate de una solución contraria a la tradición del derecho urbanístico español. En cuanto a la comunicación previa, se exige acompañarla de determinada documentación, incluyendo proyecto técnico cuando sea preceptivo. A los fines de permitir la reacción municipal en supuestos burdos de infracción de las normas, la comunicación habrá de ser formulada con quince días de antelación al inicio de las obras.*

*En buena medida, esta regulación recoge la experiencia de muchos municipios canarios que, por la vía de sus Ordenanzas, ya vienen sometiendo determinadas obras y usos a regímenes de declaración responsable o de comunicación previa. Se introduce certidumbre*





y estandarización respecto de todos estos instrumentos de intervención, evitando la fragmentación e inseguridad que podría derivarse si cada Ordenanza lo regulara de un modo diferente, estableciendo requisitos y títulos diferentes según los Municipios en los que se realizara la actuación”.

#### **-Restablecimiento de la legalidad urbanística y régimen sancionador:**

*“Si compleja era la regulación del suelo rústico como consecuencia de sucesivas reformas parciales que llevaron a un cierto desorden de esas normas, lo mismo cabe decir de la evolución normativa de las potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística, incluyendo la sancionadora. Es por ello que esta Ley revisa por completo la regulación de esas potestades, acomodando sus presupuestos, garantías y trámites a los criterios de las nuevas leyes de procedimiento administrativo común y régimen jurídico del sector público.*

*En particular, el ejercicio de la potestad de restablecimiento y de la potestad sancionadora se mantiene separado, si bien, la incoación del primero es causa de interrupción de la prescripción de la segunda. En cuanto al restablecimiento de la legalidad, el procedimiento se incoa y tramita hasta la declaración final, sin perjuicio de las medidas provisionales que sean pertinentes. Sólo, una vez concluido, en orden a la ejecución de su resolución, se diferencia entre la posibilidad de legalización de las obras y su no legalización, sin que, como hasta ahora, la solicitud de legalización interrumpa las actuaciones y, además, en muchos casos, determine la prescripción de la infracción correspondiente.*

*En cuanto a los plazos, la norma mantiene el plazo de cuatro años para las actuaciones sujetas a licencia urbanística, reduciendo a dos años el plazo para aquellas que queden sujetas a comunicación previa. Permanece igual la relación de supuestos en que la acción de restablecimiento no está sometida a plazo. Por otra parte, en aras de la certidumbre jurídica, se fija en 10 años el plazo máximo de que dispone la Administración para hacer efectiva una orden de restablecimiento (demolición).*

*Con respecto a la situación jurídica en que quedan las construcciones, edificaciones e instalaciones contra las cuales no quepa ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad, se declara expresamente que se encuentran en situación de fuera de ordenación, pudiendo ejecutar, únicamente, obras de conservación. El origen ilegal de la construcción explica este régimen. Ahora bien, siendo imposible ya la demolición –salvo expropiación-, ningún sentido tiene que se impida el uso de esos inmuebles. Por ello, esta Ley legitima el uso consolidado, entendido como aquél que se viniera realizando en el inmueble un año antes del vencimiento del plazo para que la Administración pueda reaccionar; y, además, se permiten todos aquellos usos que admita el planeamiento vigente. De acuerdo con la doctrina judicial, se aclara que en estos casos, aun cuando sólo se admiten obras de conservación, también son admisibles aquellas que deban realizarse para cumplir obligaciones impuestas por la legislación sectorial de las que dependa el mantenimiento de la actividad, nunca la ampliación de su capacidad.*

*En fin, en cuanto al régimen sancionador, la Ley se ha limitado a actualizar el cuadro de infracciones y sanciones, incorporando criterios asentados en la jurisprudencia, así como a clarificar el desajuste existente en materia de sanciones (cuantías) entre los tipos infractores generales y los tipos infractores específicos, en la medida que poco sentido tendría que los primeros fueran castigados de manera más grave que los segundos, que existen por el carácter más valioso de los bienes jurídicos a los que están vinculados”.*





Todo ello se acompaña de las correspondientes disposiciones transitorias, adicionales y finales para realizar una transición adecuada entre normativas (la que se deroga y la nueva), para ciertos ajustes internormativos y las disposiciones sobre derogación y entrada en vigor.

## **7. Relación de la normativa (estatal, autonómica y comunitaria) vigente aplicable al objeto de la iniciativa.**

Son innumerables las disposiciones estatales a tener en cuenta en la materia. No obstante, dentro de las disposiciones más significativas, cabe resaltar. De una parte, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. De otra parte, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Esta última disposición, en cuanto lleva a cabo la transposición de la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y por la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, que la presente ley transpone al ordenamiento interno.

A nivel reglamentario, destacan el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Evidentemente, son muchas más las normas estatales con incidencia en la materia, sobre todo a través de la legislación sectorial e, incluso, las de carácter supletorio según la doctrina de la STC 61/1997. Evidentemente, a ello cabe sumar toda la normativa básica estatal sobre funcionamiento de las Administraciones públicas (legislación sobre procedimiento administrativo común, contratación pública, legislación local, expropiación forzosa, etc.), la legislación sectorial sobre grandes obras públicas (p. ej., carreteras, puertos o aeropuertos), la legislación sobre dominio público (p. ej. costas) o toda la legislación medioambiental, cuya relación sería inabarcable. En consecuencia, con las prevenciones señaladas y sin ánimo exhaustivo, se puede realizar la siguiente selección centrándonos en lo más directamente urbanístico o medioambiental:

-En materia de suelo y urbanística: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación; Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo; sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo; Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre





## Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

-En materia medioambiental: Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación; Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación; Real Decreto 508/2007, de 20 de abril, por el que se regula el suministro de información sobre emisiones del Reglamento E-PRTR y de las autorizaciones ambientales integradas; Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental; Real Decreto 2090/2008, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental; Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE); Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

### **8. Competencias autonómicas en la materia (preceptos del Estatuto de Autonomía de Canarias) y posible afectación de otros ámbitos competenciales.**

Conforme al artículo 148.1 CE, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias tanto en materia de ordenación del territorio, urbanismo y ordenación del litoral (artículo 148.1.3ª) como en materia de gestión de protección del medio ambiente (artículo 148.1.9ª). Asimismo, la competencia en materia turística (art. 148.1.18ª).

Además, la STC 61/1997, de 20 de marzo, señala que *“la competencia autonómica en materia de urbanismo ha de coexistir con aquellas que el Estado ostenta en virtud del artículo 149.1 CE cuyo ejercicio puede condicionar, lícitamente, la competencia de las Comunidades Autónomas sobre el mencionado sector material”*. Y añade *“(…) las condiciones básicas que garanticen la igualdad se predicen de los derechos y deberes constitucionales en sí mismos considerados, no de los sectores materiales en los que éstos se insertan y, en consecuencia, el artículo 149.1.1ª CE sólo presta cobertura a aquellas condiciones que guarden una estrecha relación, directa e inmediata, con los derechos que la CE reconoce”*.

Así, el Estatuto de Autonomía de Canarias (EA), otorga competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda (artículo 30.15), así como en materia de turismo (art. 30.21 EA).

La Comunidad Autónoma ostenta competencia de desarrollo legislativo y ejecución en materia de protección del medio ambiente, incluidos los vertidos en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma (artículo 32.12 EA).

Igualmente, la regulación de los distintos procedimientos, a pesar de su simplificación, respetan la competencia estatal en materia de procedimiento administrativo común (artículo 149.1.18ª CE).

### **9. Posibilidad de la alternativa cero. En su caso, otras alternativas factibles.**

La denominada alternativa cero, que en este supuesto supondría dejar la situación como





está, sería inadmisibile en términos políticos, económicos y sociales. La situación descrita como justificante de la iniciativa es tan grave, que no sería justificable bajo ninguna circunstancia. La inseguridad jurídica existente en estos momentos, impediría no hacer nada.

Evidentemente, otra alternativa sería simplemente refundir la normativa existente, tal y como se propuso en la anterior legislatura. Ahora bien, ello no afrontaría los principales retos y actualizaciones que son necesarias y que la sociedad canaria están demandando en estos momentos.

#### **10. Tabla de derogaciones.**

A la entrada en vigor del futuro texto normativo, quedarán derogados los siguientes preceptos y normas de rango legal o reglamentario:

- a) El Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de ordenación del territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias.
- b) La disposición adicional segunda y las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las directrices de ordenación general y las directrices de ordenación del turismo de Canarias.
- c) Las Directrices de Ordenación General y su memoria contenidas en el anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, continuando en vigor las Directrices de Ordenación del Turismo.
- d) La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, salvo los artículos 5, 12, 17.2 a 5, 19 a 22, y la disposición adicional quinta, las disposiciones transitorias y la disposición final que se mantienen vigentes.
- e) La Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio y de espacios naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, salvo la disposición adicional segunda.
- f) La Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, salvo las disposiciones adicionales séptima, novena, décima, décimotercera, vigésima y vigésimocuarta, y las disposiciones finales primera y tercera, que se mantienen vigentes.
- g) La Ley 3/2015, de 9 de febrero, de tramitación preferente de inversiones estratégicas para Canarias.
- h) La disposición final segunda de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y de otras leyes.

A lo anterior se suman los artículos del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y los del Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, que se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

#### **11. Relaciones de normas análogas de otras Comunidades Autónomas.**

Todas las Comunidades cuentan con sus correspondientes normas territoriales, urbanísticas y ambientales, todas ellas objeto de múltiples modificaciones. Centrándonos en las correspondientes normas de cabecera del grupo normativo, tales disposiciones son las siguientes: Ley 2/2006, de 30 de junio, del País Vasco; Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía; Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra; Ley 5/1999, de 8 de abril, de





Urbanismo de Castilla y León; Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de Asturias; Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia; Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y uso del Suelo de las islas Baleares; Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana; Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y urbanística de la Región de Murcia; Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; Decreto legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística de Castilla-La Mancha; Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja.

## **12. Ámbito y extensión del desarrollo reglamentario.**

La Disposición final sexta autoriza al Gobierno a dictar cuantas normas y disposiciones sean necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en la presente Ley.

A lo largo del articulado de la Ley, se recogen otras remisiones reglamentarias, de las que pueden destacarse: composición y funcionamiento de la Agencia de protección (21.5); aprobación de los estatutos de la Agencia (21.6); Régimen de la Comisión de Valoraciones de Canarias (22.4); régimen de organización y el régimen de funcionamiento del Consejo Cartográfico de Canarias (23.2); las normas, los criterios y la metodología a utilizar por el órgano ambiental en el ejercicio de su función (87.9); las directrices de ordenación, tanto general como sectorial (89.2); los planes rectores de uso y gestión de parques nacionales (115.2); medidas moduladas de control ambiental a incluir preceptivamente por los cabildos en las medidas de conservación y de protección tendentes a evitar alteraciones, con efectos claramente apreciables que afecten a los hábitats naturales o a los de las especies que determinaron la inclusión del correspondiente espacio en la Red Natura 2000 (117.1); normas técnicas del planeamiento urbanístico (142); contenido de los planes de protección y gestión de especies (176.2); reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Espacios Naturales Protegidos de Canarias (192.4); modificación de la relación de actuaciones sujetas a licencia (130.2); modificación de la relación de actuaciones amparadas por otro título habilitante (131.3); modificación de la relación de actuaciones sujetas a comunicación previa (132.2).

## **13. Previsiones sobre la entrada en vigor y régimen transitorio que en su caso se prevea.**

-Se prevé la entrada en vigor en el plazo de un mes desde su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

-Se introducen diversas medidas de régimen transitorio:

Disposición transitoria primera. Contribución a la conservación de suelos ambientales.  
Disposición transitoria segunda. Instalaciones de energías renovables para autoconsumo.  
Disposición transitoria tercera. Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.  
Disposición transitoria cuarta. Adaptación de los instrumentos de ordenación en vigor.  
Disposición transitoria quinta. Equiparación de categorías de suelo rústico.





- Disposición transitoria sexta. Ordenanzas insulares sobre usos homogéneos en suelo rústico.
- Disposición transitoria séptima. Instrumentos de ordenación en trámite.
- Disposición transitoria octava. Evaluación ambiental de instrumentos de ordenación en trámite.
- Disposición transitoria novena. Aplicación de las Normas Técnicas de Planeamiento.
- Disposición transitoria decima. Instrumentos de ejecución del planeamiento en trámite.
- Disposición transitoria decimoprimer. Reclasificación de suelos urbanizables a rústicos.
- Disposición transitoria decimosegunda. Aplicación de la obligación de subrogación del beneficiario en la expropiación por imperativo de la Ley.
- Disposición transitoria decimotercera. Licencias o títulos equivalentes en tramitación.
- Disposición transitoria decimocuarta. Solicitudes de licencia de actuaciones sujetas a comunicación previa o exentas de cualquier control administrativo previo.
- Disposición transitoria decimoquinta. Edificios que cuenten con uno de los informes técnicos.
- Disposición transitoria decimosexta. Procedimientos sancionadores en trámite.
- Disposición transitoria decimoséptima. Procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y órdenes de restablecimiento en ejecución.
- Disposición transitoria decimoctava. Expropiaciones por imperativo legal.
- Disposición transitoria decimonovena. Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.
- Disposición transitoria vigésima. Proceso de regularización de algunas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas no incluidas en el censo del Decreto territorial 11/1997, de 31 de enero.
- Disposición transitoria vigesimoprimer. Suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición.
- Disposición transitoria vigesimosegunda. Comisión de Valoraciones de Canarias.
- Disposición transitoria vigesimotercera. Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

**14. Creación de nuevos órganos administrativos.**

La mayoría de los órganos recogidos están ya previstos en la normativa que se deroga, incluso aunque ahora tengan competencias distintas y otros no estén formalmente implantados. El único órgano nuevo es el *Observatorio del Paisaje*, aunque diferido a su desarrollo reglamentario. La puesta en marcha de algún órgano supondrá un proceso de subrogación orgánica en otros, asumiendo aquellas funciones.

**15. Relación de la iniciativa con las políticas transversales.**

Política transversal	SÍ	NO
<b>Incidencia en los derechos y deberes de los ciudadanos</b>	X	
<b>Impacto en el medioambiente Favorable</b>	X	
<b>Impacto de género</b>		X
<b>Aplicación de nuevas tecnologías</b>	X	
<b>Simplificación de los procedimientos administrativos</b>	X	

**16. Administraciones que deben asumir su ejecución.**

Corresponde a las diferentes Administraciones públicas canarias (Administración





autonómica, Cabildos insulares y municipios).

**17. Opinión de las autoridades y demás responsables de la ejecución sobre la claridad de la finalidad que persigue la regulación y sobre la tarea que les corresponde en la ejecución.**

Los diferentes contactos durante el proceso de gestación de la norma y sin perjuicio de la participación formal que se produzca, ponen de manifiesto que la norma proyectada contribuye a otorgar una mayor claridad en la materia regulada y en la delimitación de las tareas que corresponden a las diferentes administraciones públicas. La superación de los procedimientos bifásicos en los procesos de elaboración del planeamiento, la simplificación y clarificación de contenidos mínimos exigidos en los mismos y la simplificación de títulos administrativos, son un buen ejemplo de ello.

**18. Necesidades formativas del personal encargado de la ejecución de la iniciativa.**

Las diferentes administraciones públicas con competencia en la materia ya disponen de una cualificación y formación adecuadas para la aplicación de la presente norma, más allá de los procesos permanentes de reciclaje y adaptación a las nuevas exigencias. En definitiva, son materias tradicionales que vienen siendo objeto de aplicación e interpretación por las diferentes personas encargadas de su ejecución.

**19. Deber de comunicar a las instituciones comunitarias la nueva regulación.**

No existe deber legal de comunicar el presente texto refundido, una vez que se apruebe, ni a las instancias comunitarias ni a las estatales. La futura Ley será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y en el Boletín Oficial del Estado.

**TERCERO.- MEMORIA ECONÓMICA.**

**20. Evaluación del impacto económico de la disposición en el entorno socioeconómico al que va a afectar.**

El impacto del Anteproyecto en el entorno socio-económico será eminentemente positivo en las distintas intervenciones que inciden sobre el territorio.

En efecto, la simplificación normativa (en cuanto deroga diversas leyes existentes), la simplificación de contenidos y procedimentales, repercutirá en un ahorro de costes y tiempo de respuesta administrativa a las solicitudes de los ciudadanos, incluidos los diferentes agentes económicos, sin menoscabar los principios de prevención y cautela, ni rebajar el nivel de alto nivel de protección ambiental que caracteriza a nuestro ordenamiento autonómico.

De esta forma, las distintas Administraciones públicas podrán ejercer sus respectivas competencias en un marco normativo común, con arreglo a los principios de información mutua, cooperación y colaboración; prestándose la debida asistencia para asegurar la eficacia y coherencia de sus actuaciones.

**21. Evaluación del impacto financiero en los ingresos y gastos de la Administración autonómica, sus organismos autónomos y demás entes públicos pertenecientes a la misma.**





En términos generales, dado que son competencias que vienen ejerciendo los distintos órganos, no supondrá un coste añadido para la Administración autonómica, salvo el que derive de la puesta en marcha de algún nuevo órgano o registro, todo ello condicionado a su desarrollo reglamentario y sin perjuicio de la posible subrogación orgánica o asignación a órganos existentes de acuerdo con el principio de eficacia y técnicas de organización.

## **22. Evaluación del impacto financiero en los ingresos y gastos de otras Administraciones.**

En términos generales la nueva normativa mantiene la estructura de ingresos y gastos previstos actualmente. Tal es el caso de todos los ingresos derivados de las actuaciones urbanísticas o edificatorias existentes, canon por actuaciones en suelo rústico o ingresos por ejercicio de la potestad sancionadora, entre otros. Esos ingresos se verán incrementados con los derivados de las actuaciones por conservación o por actuaciones en medio urbano, hoy inexistentes.

## **23. Evaluación de las medidas que se proponen y si pudieran tener incidencia fiscal.**

Junto a las prestaciones que vienen de la normativa anterior, se introducen como prestaciones obligatorias de carácter público:

-El propietario de suelo urbano no consolidado está obligado a contribuir a la conservación de los suelos ambientales y de los paisajes insulares mediante la aportación al fondo insular de conservación de una cantidad equivalente al 1% del aprovechamiento del ámbito.

- En actuaciones de dotación, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será el 5% para cualesquiera actuaciones de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no impliquen incremento de edificabilidad; o el 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

-Cuando se permita aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, los propietarios tendrán las siguientes obligaciones: Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se permitan con las redes generales de servicios y entregarlas al Municipio, cuando fuera factible por proximidad y siempre que el coste de la conexión no exceda del 20% del presupuesto de las obras.

-Canon por aprovechamiento en suelo rústico. El importe del canon vendrá determinado por un porcentaje, a fijar por cada Ayuntamiento entre un mínimo del 5% y un máximo del 10%, sobre el valor del aprovechamiento conferido.

-La obligación de contribuir Fondo insular de compensación de la conservación, a los titulares de suelo urbanizable ordenado, urbano no consolidado y urbano incluido en actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad conforme al régimen jurídico de cada uno de esos suelos.

-El propietario de suelo urbanizable ordenado está obligado a contribuir a la conservación de los suelos ambientales y de los paisajes insulares en una cantidad equivalente al 3% del aprovechamiento del sector.

Asimismo, la tramitación de los diferentes procedimientos generará las tasas





correspondientes en favor de la Administración pública, de conformidad con la normativa general aplicable (p. ej., gestión de los diferentes títulos habilitantes por las diferentes actuaciones).

#### **24. Análisis de la acomodación de la iniciativa a los escenarios presupuestarios plurianuales y en su caso al programa de actuación plurianual.**

El anteproyecto no genera repercusión alguna sobre los escenarios presupuestarios plurianuales ni tampoco sobre los compromisos de gasto del programa de actuación de carácter plurianual.

#### **25. Análisis del impacto sobre planes y programas generales y sectoriales.**

El proyecto normativo no introduce modificaciones de carácter sustantivo en los planes y programas generales o sectoriales, por lo que no tendrá una especial incidencia económica directa sobre los mismos.

#### **26. Análisis del impacto sobre los recursos humanos.**

El presente anteproyecto facilitará la labor desempeñada por el personal encargado de su aplicación, en tanto que, la integración en un único texto de la legislación ambiental, territorial, urbanística y turística hasta ahora vigente, genera una mayor seguridad y certeza de las normas jurídicas aplicables.

#### **27. Análisis sobre la necesidad de adoptar medidas en relación con la estructura organizativa.**

Tal y como se ha indicado, desde el punto de vista organizativo se algún órgano y registros dependiente de la Administración autonómica y de los Cabildos insulares, respectivamente, en los términos expuestos en los apartados anteriores (apartados 14 y 21).

#### **28. Análisis de otros aspectos con implicación en la estructura o en el régimen presupuestario.**

Al margen de las cuestiones indicadas en los apartados precedentes, no se contemplan en la nueva iniciativa otros aspectos con incidencia en la estructura o en el régimen presupuestario.

#### **29. Resultado de la relación coste/beneficio.**

La regulación de los procedimientos se ha realizado en cumplimiento de los principios de eficacia, eficiencia y servicio a los ciudadanos, en los términos previstos en el artículo 3 (apartados 1 y 2) LRJPAC.

En consecuencia, existe una equilibrada relación coste/beneficio, toda vez que, sin generar gasto por la necesidad de incrementar los recursos humanos, se simplifican todos los procedimientos regulados en el Anteproyecto.

Además, la entrada en vigor de la futura Ley generará beneficios relacionados con el imprescindible aumento de la seguridad jurídica, a tenor de la agrupación, armonización y simplificación de normativa con incidencia sobre el territorio, regulada de forma dispersa en el momento actual.





### **30. Cuantía previsible de las cargas económicas sobre los destinatarios u otras personas afectadas.**

En cuanto a las nuevas cargas económicas, como se ha indicado en los apartados 22 y 23 del presente informe, se prevén una serie de ingresos en favor de las Administraciones públicas.

No obstante, dichos importes, a abonar por los destinatarios o el resto de personas afectadas por la iniciativa no son susceptibles de ser cuantificados. Se establecen generalmente en un porcentaje, bien sobre el aprovechamiento, bien sobre el presupuesto de la obra, de modo que estará en función de las concretas iniciativas presentadas. A mayor iniciativas, mayores ingresos, lo que dependerá de la situación económica.

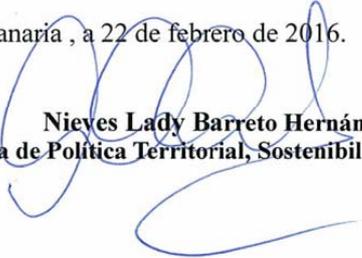
### **31. Otros costes sociales previsibles de la iniciativa.**

La incorporación de un derecho de compensación por conservar, puede generar iniciativas de protección sobre el medio natural que contribuyan a una mejora del paisaje en Canarias, con el efecto beneficioso que ello puede comportar para el resto de sectores.

Se puede generar nuevos nichos de mercado relacionado con lo anterior, en la medida que sean necesarios redactar los proyectos de restauración.

Igualmente, la introducción de las comunicaciones previas, en la medida que exigen conocer si se cumple con los requisitos exigidos, puede generar un mercado de asesoramiento técnico-jurídico previo al objeto de presentar la documentación en debida forma ante la Administración.

En las Palmas de Gran Canaria, a 22 de febrero de 2016.

  
**Nieves Lady Barreto Hernández**  
Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

