

Radiografía a la nueva Ley del Suelo

Sale adelante el proyecto estrella del Gobierno de Fernando Clavijo, que elimina burocracia y facilita la vida al sector ganadero y agrícola



Canarias cuenta por fin con su Ley del Suelo.

La Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, proyecto estrella del Gobierno de Fernando Clavijo, fue aprobada el pasado mes de junio en el Parlamento de Canarias. Esta

iniciativa nace para eliminar trabas burocráticas sobre todo en el suelo rústico, al sector primario en general y para facilitar la inversión en Canarias.

Redacción
Fotos: J.B / Archivo

■ A pesar de que los redactores de la normativa aclaran que esta Ley no se mete en el suelo protegido, ni en el urbanizado o turístico, los colectivos ecologistas y algunas formaciones políticas, sobre todo Nueva Canarias y Pode-

mos, han mostrado su rechazo a la Ley del Suelo que creen pernicioso porque va a permitir el desarrollo turístico e industrial en el suelo rústico-agrario. Por mucho que se haya demostrado lo contrario en el trámite parlamentario parte de la oposición sigue tratando de minar una Ley que aplaude la mayoría por necesaria y realista.

El PP, en la oposición, siempre apoyó este proyecto de la Ley del suelo de Fernando Clavijo, aunque cree que se ha podido descafeinar en el último trámite parlamentario.

El PSOE, con algunos matices, aprueba gran parte de la Ley del Suelo, aunque cuando salió del Ejecutivo Canario, puso más trabas a la misma. De hecho, los socialis-

tas han conseguido que se introdujeran algunas correcciones, sobre todo las relacionadas con los llamados usos complementarios en el suelo rústico-agrario de las islas.

Aunque Podemos y Nueva Canarias se muestran convencidos de que esa Ley abrirá la mano al desarrollismo y que ataca al territorio, desde el Ejecutivo canario se asegura lo contrario. Clavijo ha asegurado que la Ley no califica ni un solo metro de suelo urbanizable que ya no esté calificado como tal.

Lo cierto es que el texto aprobado lo hace con numerosas enmiendas realizadas, pese a lo cual no ha sido aprobada con el acuerdo amplio de la mayoría de los diputados representados en el Parlamento regional.

Recorrido histórico de la Ley

Desde un primer momento el equipo redactor de la primera Ley afrontó la situación real de Canarias de frente, ya que la única

“La Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, proyecto estrella del Gobierno de Fernando Clavijo, fue aprobada el pasado mes de junio en el Parlamento de Canarias”



La nueva norma viene a agilizar y mejorar la situación para el sector primario y los inversores.

manera de tener una Ley que se ocupara de los problemas reales de los canarios, era mirar de frente a la situación en la que se encontraba el archipiélago. Lo primero que resultó evidente fue la alta complejidad normativa y su rigidez. Tres Leyes, con muchos planes territoriales y sectoriales, fronteras muy confusas entre Cabildos y ayuntamientos y una continuidad de adaptaciones. O lo que es lo mismo, una comunidad dividida en 88 municipios, de los que se solo 26 se habían adaptado parcial o totalmente a las normativas vigentes. La conclusión del equipo fue obvia: se enfrentaba a un sistema que no funcionaba.

Otro de los problemas que encontraron fueron las tensiones constantes entre administraciones que producen, además, que muchos pro-

yectos empresariales, y por tanto inversión para Canarias, se queden por el camino. Los inversores se aburren de luchar contra la maraña administrativa y se llevan sus inversiones a otra parte.

El principal problema que encontró el equipo redactor es que, al no haber afrontado nunca una reforma legislativa real, se habían ido poniendo parches a través de decretos, nuevas leyes y modificaciones que continúan sin resolver el problema de fondo. Y buscando vías de escape puntuales como es el artículo 47 que permitía, dejar de lado el planeamiento existente y hacer lo que se estime conveniente, un artículo que a lo largo de los años se ha aplicado para proyectos públicos y privados. Otro lastre que encontraron fueron las Leyes Singulares; planes que se saltan el



EXISTEN LOS CROSSOVERS Y EXISTE EL
CROSSOVER



NISSAN QASHQAI

YOU+NISSAN

NUESTRO COMPROMISO. TU EXPERIENCIA.

Descubre en detalle el programa Promesa Cliente en nissan.es/promesacliente o en nuestra red oficial de concesionarios

MACHER MOTOR

Ctra. San Bartolomé, Km. 1,6 - 35500 Arrecife, Lanzarote - Tel. 928 844 110

C/ Aloe, SN - Pol. Ind. Risco Prieto - 35600 Pto. del Rosario, Fuerteventura - Tel. 928 858 177

www.machermotor.es

Consumo mixto: 3,8 - 6 l/100km. Emisiones de CO₂: 99 - 138 g/km.



planeamiento, en general los planes de modernización y reforma turística; y el recorte de los plazos de tramitación, la Ley de inversiones estratégicas.

Así, y con la idea de elaborar una ley justa y eficaz, se ha realizado durante dos años un trabajo arduo, realizando numerosas reuniones con asociaciones, colegios profesionales y colectivos para conocer todos los puntos de vista.

En este sentido los principios rectores de la Ley son el principio de no regresión y la primacía de lo rústico. En este último caso, se considera que todo lo que no está clasificado como urbano o urbanizable, es rústico (hasta ahora, todo lo que no estaba clasificado como rústico era urbanizable). En el caso del principio de no regresión, se parte de que no se tocan los ENP: lo protegido, protegido está.

En esta nueva norma priman, como principios rectores, el desarrollo sostenible, que viene de las Directrices; se introducen nuevas dimensiones que no estaban en la Ley (movilidad sostenible, eficiencia energética, paisaje, lucha contra cambio climático) y se acomoda a modos particulares de ocupación del suelo en las diferentes islas.

Por otro lado, los criterios de la reforma han sido claridad y transparencia, simplificación, racionalización, dando un orden sistemático, más entendible y la actualización, como por ejemplo dar regulación normativa a aspectos no regulados por las normas actuales como la renovación urbanística, las actuaciones en la ciudad consolidada y en los suelos urbanos consolidados.

Cambios en la norma

La norma se aprobó con una serie de cambios. De hecho, la inmensa mayoría de las 129 alegaciones presentadas por organizaciones sindicales, ciudadanas y empresariales, así como de otras administraciones, se han tomado como aportaciones a la futura ley, como las de los propietarios de



Los ganaderos podrán llevar a cabo pequeños proyectos que necesitaban desde hace tiempo poner en marcha sin poder hacerlo.

“ La futura ley contiene cuantas normas de aplicación directa son posibles, por lo que impone la inmediata aplicación de los preceptos relativos a competencias y procedimientos, en la medida que contribuyen a la simplificación y racionalización del marco normativo, sostiene el Gobierno canario ”

los apartamentos turísticos que reclaman mantener el uso residencial, único aspecto relativo al turismo, pues la norma no regula aspectos de esa materia.

La reforma legislativa que se pretende con esta nueva ley 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.

La futura ley contiene cuantas normas de aplicación directa son posibles, por lo que impone la inmediata aplicación de los preceptos relativos a competencias y procedimientos, en la medida que contribuyen a la simplificación y racionalización del marco normativo, sostiene el Gobierno canario.

En cuanto al régimen jurídico del suelo, la norma mantiene la clasificación clásica de rústico, urbanizable y urbano, y establece que el suelo no clasificado como urbano o urbanizable sea en todo caso rústico, con el fin de reforzar esta clase de suelo.

Sobre el suelo urbanizable, su clasificación excepcional se limita a aquellos terrenos que sean imprescindibles para atender necesidades actuales que no puedan ser atendidas con las bolsas ya clasificadas vacantes, supuesto, por otro lado, poco probable, a juicio del Ejecutivo. En coherencia con ese criterio, se suprime la distinción entre urbanizable y urbanizable no sectorizado.

En línea con numerosas alegaciones, se reformula la participación ciudadana regulando su contenido, derechos y deberes, así como las responsabilidades de las administraciones públicas, e 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.

Se introducen además ajustes en las competencias de cada administración, en particular en materia de cooperación interadministrativa y para supuestos en los que dos municipios compartan una misma malla urbana.

En el régimen jurídico de la propiedad, y en concreto 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.

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, y se 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 de protección ambiental (objeto de conservación), y se introduce el pas-



toreo junto a lo agrícola y ganadero, entre otras cuestiones.

Sobre el suelo urbano, también a tenor de algunas sugerencias, se introducen aclaraciones puntuales y, entre las más destacadas, destaca la previsión expresa de que el suelo urbano no consolidado puede ser ordenado por el planeamiento general o el planeamiento de desarrollo.

En cuanto al suelo urbano con-

“En el régimen jurídico de la propiedad, y en concreto sobre el derecho de propiedad del suelo, se realizan ajustes puntuales con el fin de conseguir una redacción más clara y precisa”

solidado, se estima la propuesta 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.

La Ley dedica un título específico a la utilización del suelo rústico, con el fin de una mejor sistematización y clarificación de estos suelos, por lo que diferencia los usos ordinarios, los ordinarios específicos o singulares, los complementarios y los de interés público y social.

1/2 lancelot



La Ley a debate

Semanas antes de la aprobación definitiva de la Ley, Lancelot Televisión reunió a los portavoces de los principales partidos, CC, PP, PSOE y Podemos, para analizar los pros y los contras de la nueva normativa. Así lo vieron ellos:

Miguel Jorge, parlamentario del PP

«No puede ser que haya 18 leyes que afecten al territorio. Hay demasiadas trabas que los operadores jurídicos no llegan a comprender en su totalidad y los ayuntamientos han sido incapaces de aprobar sus planes generales y los que se han aprobado están judicializados o anulados. Lo mejor que se puede hacer es empezar de cero con una Ley que simplifique y mejore la ordenación urbanística y territorial»

«Para el PP la COTMAC ha sido el principal problema que ha tenido la ordenación del territorio en Canarias, así como la que ha impedido la aprobación de los planes generales»

«La izquierda usa muchos clichés en relación con

el territorio en Canarias y no salen de ellos. Existe más de un modelo de Ley. Es mentira que se pretenda urbanizar hasta el último rincón de Canarias. Hay muchos dirigentes de ayuntamientos de izquierdas que están esperando que se apruebe la Ley para poder sacar sus cosas adelante»

«Esta Ley va a permitir que se remuevan todos los obstáculos existentes para que grandes proyectos, y también otros mucho más pequeños, salgan para adelante»

«La Ley actual ha trasladado a mucha gente del campo a la ciudad. Esta Ley les permitirá quedarse en el campo y los pequeños agricultores contarán con rentas complementarias, algo que ya funciona en muchos lugares del país, que les permitirán vivir dignamente de la agricultura»

Marcos Hernández, parlamentario del Psoe

«Esta Ley no va a solucionar los problemas de Canarias. Ninguna Ley lo hace, es preciso generar una serie de sinergias imprescindibles. Estamos de acuerdo en que es precisa una simplificación de la norma, ya que hasta ahora la anterior norma dio más problemas que soluciones»

«No obstante esta Ley deja bastantes incógnitas. Un eje vertebrador al que no debemos renunciar es a la plena ordenación vertebrada del Archipiélago y eso es lo que hacía un órgano sustantivo como lo era la Cotmac. El Archipiélago debe mirarse como un conjunto y, eso en sí mismo, no está en contradicción

con la propia simplificación»

«No partimos de prejuicios, pero pensamos que, en el contexto general, este proyecto de Ley necesitaría implementar otro tipo de medidas, que no den tanto margen a la discrecionalidad como ocurre en este momento»

«Sabemos que la Ley no va a hacer que se dispare el desarrollismo, todo el espacio no se va a ocupar, ya lo sabemos pero, el no limitar, y dejar la puerta abierta, genera dudas que deberían haber quedado selladas»

José Miguel Ruano, portavoz de CC en el Parlamento

«Nosotros creemos esta Ley va a traer mejoras para el desarrollo económico del Archipiélago y que va a garantizar la conservación del territorio, allí dónde es necesario conservarlo»

«Los ganaderos y los agricultores van a tener muchas más facilidades para hacer sus pequeñas instalaciones, sus invernaderos, se podrán legalizar las granjas agrícolas y ganaderas»

«Ha habido que partir de cero y lo que pretende la Ley es dar viabilidad a aquellas cosas que se deben hacer dónde se pueden hacer. Nuestro planteamiento es facilitar las cosas en el suelo urbano y urbanizable, que en el suelo rústico el ganadero y el agricultor pueda hacer su trabajo, sin todos los problemas que han tenido hasta el momento para hacer, por ejemplo, una acequia. La idea es simplificar las cosas»

«Vamos a hacer viables cosas que no lo eran, y no lo vamos a hacer destruyendo el territorio, sino garantizando que se hagan dónde sea posible y que no se hagan en el suelo de mayor protección. Se mantiene un órgano ambiental autonómico, pero no uno que sea una copia de la COTMAC que ha hecho que se paralice en muchas ocasiones la actividad en Canarias»

Concepción Monzón, parlamentaria de Podemos

«No negamos que hace falta una nueva normativa, pero de esta Ley no nos gusta de esta Ley, ni el título. Se habla del suelo como algo mercantil. Deben estar muy claras en esa nueva Ley cuáles son los deberes y obligaciones de los propietarios del suelo para que haya un desarrollo sostenible real en Canarias»

«Canarias es muy rica en biodiversidad y nuestro compromiso es salvaguardar ese patrimonio medioambiental y geológico, esa biodiversidad. Esta Ley del Suelo hace un cambio total en la planificación. Pasa de un modelo garantista a una norma que se basa en los proyectos y deja un montón de puertas y ventanas traseras que nos preocupan»

«Se habla de simplificar procedimientos, pero lo que hay que tener son medios materiales y humanos para poder llevarlos a cabo. En la consejería de Política Territorial de 2014 a 2017 hemos perdido 108 puestos de trabajo»

«Necesitamos una Ley que sea garantista con el territorio y sí, tenemos que legalizar, pero dentro de un orden. Lo que no se puede hacer es legalizar todo lo ilegal»

«Nosotros pensamos que esta Ley está más pensada para los grandes proyectos que para los pequeños»

Claves de la nueva Norma

Complejidad normativa: tres leyes, multitud de planes, fronteras confusas entre lo insular y municipal, adaptaciones sucesivas, y sin fin. Las normas anteriores no respondían a todos los problemas, resultan rígidas en su adaptación a la realidad, generan procesos interminables, parches y creación constante de decretos y leyes singulares para solucionar conflictos, así como tensión entre administraciones.

Condicionantes de la reforma legal: prudencia para conciliar intereses (suelo; valores; patrimoniales; dimensión de la ordenación; papel de la ciudadanía; reparto de la plusvalía urbanística; gobierno del territorio; espacios naturales protegidos; contención consumo suelo rústico; vivienda rural sólo en asentamientos; contigüidad suelo urbanizable con urbano y la práctica prohibición clasificar nue-

vos suelos turísticos.

Principios rectores de la ley: primacía de lo rústico; principio de no regresión (lo protegido, protegido está); crecimiento compacto; claridad y transparencia; hacer las normas más entendibles; responsabilidad de cada administración y diagnóstico compartido.

En este sentido los objetivos son precisamente estos: clarificar la normativa territorial; acercar a los ciudadanos la gestión del territorio y proteger y conservar los espacios y suelos más valiosos.

La nueva Ley cumple por tanto todas las reglas fundamentales sobre protección, ordenación y utilización del territorio, abarcando lo ambiental, lo territorial y lo urbanístico. Se presenta en sociedad como una Norma ágil, clara, justa y útil.