

El Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2016 adoptó, fuera del orden del día, entre otros, el siguiente acuerdo:

**F.O.D. 7.- INFORME SOBRE LA OPORTUNIDAD, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES DEL ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANARIAS. (CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD).**

La Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad presenta al Gobierno Lista de Evaluación así como texto articulado del Anteproyecto de Ley del Suelo de Canarias, en los términos de los **anexos I y II**.

El Gobierno, tras quedar enterado, manifiesta su sentido favorable sobre la oportunidad de la iniciativa, sus objetivos y los principios generales que la inspiran y acuerda que se continúe la tramitación del mencionado Anteproyecto de Ley.

Lo que comunico a los efectos determinados por el artículo 29.1.I de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias.

En Santa Cruz de Tenerife,

**EL SECRETARIO GENERAL,**

**Ceferino José Marrero Fariña.**

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
CEFERINO JOSÉ MARRERO FARIÑA - SECRETARIO/A GENERAL	Fecha: 23/02/2016 - 13:14:02
Este documento ha sido registrado electrónicamente:	
REGISTRO INTERNO - N. Registro: PGSG / 2981 / 2016 - Fecha: 23/02/2016 13:15:12	Fecha: 23/02/2016 - 13:15:12
En la dirección <a href="https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc">https://sede.gobcan.es/sede/verifica_doc</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0qK0j611TTvBxPYYjTkVWp5jMLb-S2sX3	 
El presente documento ha sido descargado el 23/02/2016 - 13:25:58	

**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”*.

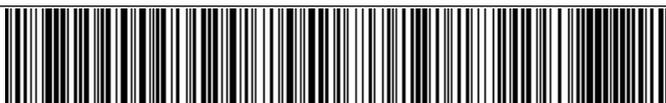
Así, el Estatuto de Autonomía de Canarias (EA), otorga competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda (artículo 30.15), así como en materia de turismo (art. 30.21 EA).

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 decimoprimera. 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 vigesimoprimera. 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.

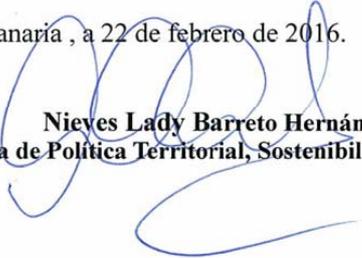
### **31. Otros costes sociales previsibles de la iniciativa.**

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



ANEXO II

**ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE  
CANARIAS.**

**SUMARIO TÍTULOS:**

**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.**



# ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANARIAS

## SUMARIO TÍTULOS Y CAPÍTULOS.

### PREÁMBULO.

### TÍTULO PRELIMINAR.

CAPÍTULO I. OBJETO Y DEFINICIONES.  
CAPÍTULO II. PRINCIPIOS.  
CAPÍTULO III. DISPOSICIONES ORGANIZATIVAS.

### TÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. PROPIEDAD DEL SUELO.  
CAPÍTULO II. SUELO RÚSTICO.  
CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE.  
CAPÍTULO IV. SUELO URBANO.

### TÍTULO II. UTILIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL.  
CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS POR CATEGORÍA.  
CAPÍTULO III. TÍTULOS HABILITANTES.

### TÍTULO III. ORDENACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN GENERAL DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO  
CAPÍTULO III. PLANES Y NORMAS DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS  
CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL  
CAPÍTULO V. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PROVISIONALES.  
CAPÍTULO VII. EFICACIA Y VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

### TÍTULO IV. ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000.

CAPÍTULO I. EVALUACIÓN DE PLANES Y DE PROYECTOS QUE AFECTEN A LA RED NATURA 2000.  
CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE LUGARES INTEGRADOS EN LA RED NATURA 2000  
CAPÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS  
CAPÍTULO IV. MEDIDAS DE CORRESPONSABILIDAD Y COLABORACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN  
CAPÍTULO III. SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA  
CAPÍTULO IV. SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA  
CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS  
CAPÍTULO VI. ACTUACIONES EDIFICATORIAS  
CAPÍTULO VII. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y EDIFICACIONES  
CAPÍTULO VIII. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

### TÍTULO VI. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.  
CAPÍTULO III. ACTUACIONES SOBRE ASENTAMIENTOS Y SOBRE ZONAS CON ALTO GRADO DE DEGRADACIÓN O INFRAVIVIENDA.

### TÍTULO VII. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

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

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

### TÍTULO IX. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.  
CAPÍTULO II. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA INFRINGIDA.  
CAPÍTULO III. REVISIÓN DE LICENCIAS Y TÍTULOS AUTORIZANTES.

### TÍTULO X. RÉGIMEN SANCIONADOR.

CAPÍTULO I. INFRACCIONES Y SANCIONES.  
CAPÍTULO II. IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES.  
CAPÍTULO III. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.  
CAPÍTULO IV. PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES.

### DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y FINALES.

### ANEXO: CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.



## INDICE:

### PREÁMBULO.

### TÍTULO PRELIMINAR.

### CAPÍTULO I. OBJETO Y DEFINICIONES.

Artículo 1. Objeto.  
Artículo 2. Definiciones.

### CAPÍTULO II. PRINCIPIOS.

Artículo 3. Desarrollo sostenible.  
Artículo 4. Criterios de intervención.  
Artículo 5. Principios específicos.  
Artículo 6. Participación ciudadana.  
Artículo 7. Función social del derecho de propiedad.  
Artículo 8. Compensar por conservar.  
Artículo 9. Jerarquía normativa y especialidad en materia de planeamiento.  
Artículo 10. Reglas de interpretación.  
Artículo 11. Potestades públicas.

### CAPÍTULO III. DISPOSICIONES ORGANIZATIVAS.

Sección 1ª. *Principios generales.*  
Artículo 12. Principios generales en materia de organización.  
Artículo 13. Gobierno y Administración autonómica.  
Artículo 14. Cabildos Insulares.  
Artículo 15. Ayuntamientos.  
Artículo 16. Entidades instrumentales.  
Artículo 17. Lealtad institucional.  
Artículo 18. Deber de colaboración.  
Artículo 19. Cooperación y asistencia mutua.  
Artículo 20. Cooperación en actuaciones con relevancia territorial.  
Sección 2ª. *Órganos especializados*  
Artículo 21. Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.  
Artículo 22. Comisión de Valoraciones de Canarias.  
Artículo 23. Consejo Cartográfico de Canarias.  
Artículo 24. Registro de planeamiento de Canarias.  
Artículo 25. Oficina de Consulta Jurídica sobre ordenación del territorio y urbanismo.  
Artículo 26. Observatorio del Paisaje.

### TÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

#### CAPÍTULO I. PROPIEDAD DEL SUELO.

Sección 1ª. *Contenido de la propiedad del suelo.*  
Artículo 27. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.  
Artículo 28. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.  
Artículo 29. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes.  
Artículo 30. Aprovechamiento urbanístico medio.  
Sección 2ª. *Clasificación, categorización, calificación y situación del suelo.*  
Artículo 31. Clases, categorías y calificación.  
Artículo 32. Equivalencia a efectos situación del suelo.  
Artículo 33. Usos y obras provisionales.

#### CAPÍTULO II. SUELO RÚSTICO.

Sección 1ª. *Concepto y categorías.*  
Artículo 34. Suelo rústico: definición.  
Artículo 35. Suelo rústico: categorías y subcategorías.  
Artículo 36. Delimitación del suelo rústico de asentamiento rural.  
Sección 2ª. *Régimen jurídico del suelo rústico.*  
Artículo 37. Derechos de los propietarios de suelo rústico.  
Artículo 38. Deberes de los propietarios de suelo rústico.  
Artículo 39. Canon por aprovechamiento en suelo rústico.



Artículo 40. Fondo insular de compensación de la conservación.

### **CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE.**

*Sección 1ª. Concepto y categorías.*

Artículo 41. Suelo urbanizable: definición.

Artículo 42. Suelo urbanizable: categorías.

*Sección 2ª Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado.*

Artículo 43. Derechos del propietario de suelo urbanizable no ordenado.

Artículo 44. Deberes del propietario de suelo urbanizable no ordenado.

*Sección 3ª Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado.*

Artículo 45. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable ordenado.

Artículo 46. Deberes del propietario de suelo urbanizable ordenado.

Artículo 47. Derechos y deberes del promotor no propietario de suelo urbanizable.

### **CAPITULO IV. SUELO URBANO.**

*Sección 1ª. Concepto y categorías.*

Artículo 48. Suelo urbano: definición.

Artículo 49. Suelo Urbano: categorías.

Artículo 50. Solar.

*Sección 2ª. Régimen jurídico suelo urbano no consolidado.*

Artículo 51. Derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

Artículo 52. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

Artículo 53. Deberes de los propietarios de suelos urbanos no consolidados de escasa entidad.

Artículo 54. Urbanización y edificación simultánea en suelos urbanos no consolidados.

*Sección 3ª Régimen jurídico del suelo urbano incluido en actuaciones de dotación.*

Artículo 55. Derechos de los propietarios en actuaciones de dotación.

Artículo 56. Deberes de los propietarios en actuaciones de dotación.

*Sección 4ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.*

Artículo 57. Derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Artículo 58. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Artículo 59. Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano consolidado.

## **TÍTULO II. UTILIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

### **CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL.**

Artículo 60. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.

Artículo 61. Usos, actividades y construcciones ordinarias.

Artículo 62. Usos, actividades y construcciones ordinarias específicos.

Artículo 63. Usos, actividades y construcciones de interés público o social.

Artículo 64. Régimen de usos y actividades autorizables.

### **CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS POR CATEGORÍAS.**

*Sección 1ª.- Suelo rústico de protección ambiental.*

Artículo 65. Suelo rústico de protección ambiental.

*Sección 2ª.- Suelo rústico de protección económica*

Artículo 66. Usos admisibles: principio general.

Artículo 67. Protección agraria.

*Sección 3ª.- Suelo rústico de asentamientos rurales o agrícolas.*

Artículo 68. Usos generales.

Artículo 69. Usos admisibles en los asentamientos.

*Sección 4ª.- Suelo rústico común.*

Artículo 70. Usos admisibles.

*Sección 5ª.- Suelo rústico de protección de infraestructuras.*

Artículo 71. Criterios generales.

Artículo 72. Actuaciones provisionales.

*Sección 6ª.- Energías renovables.*

Artículo 73. Instalaciones de energías renovables.

*Sección 7ª.- Concurrencia de regímenes.*

Artículo 74. Concurrencia de regímenes.

### **CAPITULO III. TITULOS HABILITANTES.**

*Sección 1ª.- Disposiciones generales.*



## ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANARIAS

- Artículo 75. Usos, actividades y construcciones en suelo rústico.  
Artículo 76. Licencia municipal y comunicación previa.  
*Sección 2ª. Actos y usos de interés público o social.*  
Artículo 77. Previstos en el planeamiento.  
Artículo 78. No previstos por el planeamiento.  
Artículo 79. Procedimiento con cobertura en el planeamiento.  
Artículo 80. Procedimiento sin cobertura en el planeamiento.  
*Sección 3ª. Otros títulos.*  
Artículo 81. Autorización insular de eventos deportivos a motor campo a través.

### TÍTULO III. ORDENACIÓN DEL SUELO.

#### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

- Sección 1ª.- Principios generales de ordenación.*  
Artículo 82. Principios de la ordenación ambiental, territorial y urbanística.  
*Sección 2ª. Clasificación de los instrumentos de ordenación.*  
Artículo 83. Criterios de ordenación territorial.  
Artículo 84. Instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística  
Artículo 85. Planeamiento insular.  
*Sección 3ª. Disposiciones comunes.*  
Artículo 86. Suspensión de la tramitación de instrumentos de ordenación y de licencias.  
Artículo 87. Evaluación ambiental estratégica.

#### CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN GENERAL DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO.

- Sección 1ª. Directrices de Ordenación.*  
Artículo 88. Objeto y ámbito.  
Artículo 89. Naturaleza y clases.  
Artículo 90. Contenido.  
Artículo 91. Alcance de las determinaciones.  
Artículo 92. Documentación.  
Artículo 93. Iniciativa.  
Artículo 94. Procedimiento de aprobación.  
*Sección 2ª Planes Insulares de Ordenación.*  
Artículo 95. Concepto y objeto.  
Artículo 96. Fines.  
Artículo 97. Contenido.  
Artículo 98. Alcance de las determinaciones.  
Artículo 99. Determinaciones sobre sistemas generales y equipamientos estructurantes.  
Artículo 100. Determinaciones sobre régimen urbanístico del suelo.  
Artículo 101. Determinaciones sobre uso turístico.  
Artículo 102. Documentación.  
Artículo 103. Iniciativa.  
Artículo 104. Procedimiento de aprobación.

#### CAPÍTULO III. PLANES Y NORMAS DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

- Artículo 105. Tipología.  
Artículo 106. Ámbito.  
Artículo 107. Alcance de las determinaciones.  
Artículo 108. Determinaciones de ordenación.  
Artículo 109. Zonificación.  
Artículo 110. Determinaciones de gestión de planes rectores de uso y gestión.  
Artículo 111. Determinaciones específicas de ordenación urbanística.  
Artículo 112. Documentación.  
Artículo 113. Iniciativa.  
Artículo 114. Tramitación.  
Artículo 115. Aprobación.  
Artículo 116. Cooperación interadministrativa.  
Artículo 117. Espacios incluidos en la Red Natura 2000.  
Artículo 118. Facultades de subrogación.

#### CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

- Sección 1ª. Planes Territoriales de Ordenación.*



Artículo 119. Concepto y clases.  
Artículo 120. Planes territoriales parciales.  
Artículo 121. Planes territoriales especiales.  
Artículo 122. Documentación.  
Artículo 123. Procedimiento de aprobación.  
*Sección 2ª. Proyectos de interés insular o autonómico.*  
Artículo 124. Objeto.  
Artículo 125. Iniciativa.  
Artículo 126. Determinaciones.  
Artículo 127. Alcance de las determinaciones y condiciones.  
Artículo 128. Documentación.  
Artículo 129. Procedimiento de aprobación.  
Artículo 130. Evaluación ambiental.  
Artículo 131. Efectos.  
Artículo 132. Vigencia.  
Artículo 133. Subrogación en la posición jurídica del promotor.

#### **CAPÍTULO V. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

*Sección 1ª Disposiciones generales.*  
Artículo 134. Instrumentos de ordenación urbanística.  
Artículo 135. Integración del planeamiento.  
Artículo 136. Niveles de ordenación urbanística.  
Artículo 137. Ordenación urbanística estructural.  
Artículo 138. Ordenación urbanística pormenorizada.  
Artículo 139. Estándares en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.  
Artículo 140. Límites de la potestad de planeamiento urbanístico.  
Artículo 141. Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística.  
*Sección 2ª Normas Técnicas del planeamiento urbanístico.*  
Artículo 142. Normas Técnicas.  
*Sección 3ª Planes Generales de Ordenación.*  
Artículo 143. Objeto.  
Artículo 144. Contenido.  
Artículo 145. Procedimiento de aprobación.  
*Sección 4ª Instrumentos urbanísticos de desarrollo.*  
Artículo 146. Planes Parciales de Ordenación.  
Artículo 147. Planes Especiales de Ordenación.  
Artículo 148. Estudios de Detalle.  
Artículo 149. Elaboración y aprobación de los planes parciales, especiales y estudios de detalle.  
Artículo 150. Evaluación ambiental.  
Artículo 151. Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada.  
*Sección 5ª Catálogos y Ordenanzas Municipales.*  
Artículo 152. Catálogos de Protección.  
Artículo 153. Catálogos de Impactos.  
Artículo 154. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

#### **CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PROVISIONALES.**

Artículo 155. Ordenanzas insulares y municipales provisionales.

#### **CAPÍTULO VI. EFICACIA Y VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.**

*Sección 1ª. Entrada en vigor y efectos.*  
Artículo 156. Entrada en vigor.  
Artículo 157. Efectos.  
Artículo 158. Publicidad.  
Artículo 159. Seguimiento.  
*Sección 2ª. Situación legal de las construcciones preexistentes.*  
Artículo 160. Clases de situaciones legales.  
Artículo 161. Régimen jurídico de cada situación.  
Artículo 162. Rehabilitación en consolidación o fuera de ordenación con valores etnográficos.  
*Sección 3ª. Vigencia, alteración y suspensión del planeamiento.*  
Artículo 163. Vigencia.  
Artículo 164. Causas de modificación sustancial.  
Artículo 165. Causas de modificación menor.  
Artículo 166. Procedimientos de modificación.  
Artículo 167. Límites a la potestad de modificación.



## ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANARIAS

Artículo 168. Adaptación a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.

Artículo 169. Actuaciones excepcionales promovidas por el Gobierno autonómico.

### TÍTULO IV. ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000.

#### CAPÍTULO I. BASES GENERALES.

Artículo 170. Objetivos de la ordenación de los espacios naturales protegidos.

Artículo 171. Criterios para la ordenación de los espacios naturales protegidos.

Artículo 172. Criterios para la restauración.

#### CAPÍTULO II. EVALUACIÓN DE PLANES Y DE PROYECTOS QUE AFECTEN A LA RED NATURA 2000.

Artículo 173. Evaluación estratégica de planes y programas de carácter territorial que afecten a la Red Natura 2000.

Artículo 174. Concurrencia de razones imperiosas de interés general.

Artículo 175. Evaluación de impacto ambiental de proyectos que afecten a la Red Natura 2000.

#### CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE LUGARES INTEGRADOS EN LA RED NATURA 2000.

Artículo 176. Declaración de lugares que forman parte de la Red Natura 2000 y planes de protección y gestión.

#### CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

##### *Sección 1ª. Régimen sustantivo.*

Artículo 177. Protección de Espacios Naturales y declaración como tales.

Artículo 178. Presupuestos de la declaración de parques y de reservas naturales.

Artículo 179. Zonificación de los planes de ordenación de los recursos naturales.

Artículo 180. Normas de declaración de los Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 181. Régimen cautelar.

Artículo 182. Descalificación.

Artículo 183. Señalización.

Artículo 184. Zonas Periféricas de Protección.

Artículo 185. Interés social a efectos expropiatorios y derechos de tanteo y retracto.

Artículo 186. Áreas de Influencia Socioeconómica.

##### *Sección 2ª: Disposiciones organizativas.*

Artículo 187. Patronatos Insulares de Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 188. Composición de los Patronatos Insulares.

Artículo 189. Administración de Parques Naturales y Reservas.

Artículo 190. Administración de los Parques Rurales.

Artículo 191. Juntas Rectoras de Parques y Reservas Naturales.

Artículo 192. Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 193. Registro de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

#### CAPÍTULO V. MEDIDAS DE CORRESPONSABILIDAD Y COLABORACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL.

Artículo 194. Colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial.

Artículo 195. Colaborador con el medio físico.

Artículo 196. Protector del medio territorial de Canarias.

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

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 197. Ámbitos de actuación pública y privada.

Artículo 198. Contenido y desarrollo de la actividad de ejecución.

Artículo 199. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

Artículo 200. Transcurso de los plazos máximos.

Artículo 201. Gestión propia y en régimen de cooperación.

#### CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Artículo 202. Características y requisitos de las unidades de actuación.

Artículo 203. Delimitación de las unidades de actuación.

Artículo 204. Determinación de los sistemas de ejecución

Artículo 205. Modalidades de ejecución.



## ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANARIAS

Artículo 206. Elección del sistema de ejecución.

Artículo 207. Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 208. Gastos de urbanización.

### CAPÍTULO III. SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA.

#### Sección 1.ª *Disposiciones generales.*

Artículo 209. Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados y reglas para computarlos.

Artículo 210. Necesidad de contar con ordenación pormenorizada con carácter previo.

Artículo 211. Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.

Artículo 212. Requisitos para el ejercicio del sistema de ejecución empresarial.

Artículo 213. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado

Artículo 214. Documentación.

Artículo 215. Datos a consignar en la solicitud.

Artículo 216. Contenido de la memoria de gestión.

Artículo 217. Bases de actuación del sistema y estatutos de la entidad de gestión

Artículo 218. Proyecto de reparcelación.

Artículo 219. Convenio urbanístico de gestión

Artículo 220. Facultades del adjudicatario del sistema privado.

Artículo 221. Sustitución o cambio de los sistemas de ejecución privada.

Artículo 222. Desclasificación a suelo rústico.

#### Sección 2.ª *Sistema de concierto.*

Artículo 223. Características del sistema de ejecución.

Artículo 224. Forma de gestión del sistema.

Artículo 225. Sociedad mercantil.

#### Sección 3.ª *Sistema de compensación.*

Artículo 226. Concepto.

Artículo 227. Definitiva determinación de los propietarios integrados en el sistema.

Artículo 228. Junta de Compensación.

Artículo 229. Transmisión de terrenos y poder fiduciario

Artículo 230. Expropiación en el sistema de compensación.

Artículo 231. Singularidades del proyecto de reparcelación.

#### Sección 4.ª *Sistema de ejecución empresarial.*

Artículo 232. Oferta de compra previa o de incorporación a sociedad mercantil

Artículo 233. Características del sistema de ejecución.

Artículo 234. Forma de gestión del sistema y las reglas básicas de la misma.

Artículo 235. Situación expropiable

Artículo 236. Incorporación a la gestión y liberación de la expropiación

Artículo 237. Opciones del adjudicatario frente al rechazo de la oferta de compra o de incorporación.

Artículo 238. Entidad de tenencia de bienes.

### CAPÍTULO IV. SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA.

#### Sección 1.ª *Sistema de cooperación.*

Artículo 239. Concepto.

Artículo 240. Necesidad de proyecto de reparcelación.

Artículo 241. Asociación administrativa de propietarios para cooperar

Artículo 242. Forma de gestión del sistema.

Artículo 243. Modalidades del pago de los gastos de urbanización.

#### Sección 2.ª *Sistema de expropiación.*

Artículo 244. Características del sistema de ejecución.

Artículo 245. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.

Artículo 246. Bienes de dominio público.

Artículo 247. Forma de gestión del sistema.

Artículo 248. Justiprecio.

Artículo 249. Liberación de la expropiación.

Artículo 250. Procedimiento.

Artículo 251. Procedimiento de tasación conjunta.

#### Sección 3.ª *Sistema de ejecución forzosa*

Artículo 252. Características del sistema de ejecución.

Artículo 253. Forma de gestión.

Artículo 254. Declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.

Artículo 255. Contenido y efectos de la resolución que determine el sistema de ejecución forzosa.

Artículo 256. Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 257. Liquidación de la actuación.



**CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS.**

Artículo 258. Forma de ejecución de los sistemas generales

Artículo 259. Expropiación por demora en el deber de adquirir el suelo de sistemas generales.

Artículo 260. Actuaciones urbanísticas aisladas.

**CAPÍTULO VI. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.**

Artículo 261. Edificación de parcelas y solares.

Artículo 262. Presupuestos de la edificación.

Artículo 263. Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social.

Artículo 264. Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación.

Artículo 265. Efectos de la aprobación.

Artículo 266. Incumplimiento del adjudicatario del concurso.

**CAPÍTULO VII. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y EDIFICACIONES.**

Sección 1.<sup>a</sup>. *Obras de urbanización.*

Artículo 267. Deber de conservación de las obras de urbanización.

Artículo 268. Recepción de las obras de urbanización.

Sección 2.<sup>a</sup>. *Deberes de conservación y declaraciones de ruina.*

Artículo 269. Deber de conservación.

Artículo 270. Inspección técnica de edificaciones.

Artículo 271. Situación legal de ruina.

Artículo 272. Ruina inminente.

Artículo 273. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención.

Artículo 274. Intervención en edificaciones con valores culturales.

**CAPÍTULO VIII. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.**

Sección 1.<sup>a</sup>. *Parcelaciones y parcelaciones urbanísticas.*

Artículo 275. Parcelación.

Artículo 276. Parcelación urbanística.

Artículo 277. Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.

Artículo 278. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

Sección 2.<sup>a</sup>. *Reparcelaciones.*

Artículo 279. Reparcelación urbanística: concepto.

Artículo 280. Reparcelación urbanística: objetos.

Artículo 281. Efecto de la delimitación de las unidades de actuación

Artículo 282. Procedimiento para aprobar la reparcelación.

Artículo 283. Inscripción registral del proyecto de reparcelación

Artículo 284. Exenciones fiscales

Artículo 285. Criterios para la reparcelación.

Artículo 286. Reparcelación económica.

Artículo 287. Aplicación supletoria de las normas expropiatorias.

Sección 3.<sup>a</sup>. *Convenios urbanísticos.*

Artículo 288. Concepto, principios, objeto y límites.

Artículo 289. Memoria justificativa.

Artículo 290. Contenido de los convenios.

Artículo 291. Celebración y perfeccionamiento de los convenios.

Artículo 292. Competencia para la aprobación de los convenios

Artículo 293. Publicidad de los convenios: registro centralizado de convenios urbanísticos.

Artículo 294. Alcance y límites de los convenios.

Sección 4.<sup>a</sup>. *Instrumentos para la ejecución material del Planeamiento.*

Artículo 295. Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas.

Sección 5.<sup>a</sup>. *Patrimonios públicos de suelo.*

Artículo 296. Constitución y gestión.

Artículo 297. Bienes integrantes.

Artículo 298. Reservas de terrenos.

Artículo 299. Destino de los bienes.

Artículo 300. Enajenación de los bienes.

Sección 6.<sup>a</sup>. *Derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones.*

Artículo 301. Régimen de los derechos de tanteo y retracto.



## TÍTULO VI. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª. *Clases y sujetos implicados.*

Artículo 302. Clases de actuaciones.

Artículo 303. Clases de iniciativa y sujetos promotores.

Artículo 304. Sujetos obligados.

Sección 2ª. *Requisitos previos.*

Artículo 305. Memoria de viabilidad económica.

Artículo 306. Cobertura urbanística.

Artículo 307. Delimitación y ordenación por programas de actuación en el medio urbano.

Sección 3ª. *Adjudicación y gestión de las actuaciones.*

Artículo 308. Adjudicación de las actuaciones en medio urbano.

Artículo 309. Elección del modo de gestión.

Artículo 310. Derechos de realojo y retorno.

Artículo 311. Convenios para financiar la actuación y de cooperación.

Artículo 312. Adjudicación obras sobre medio urbano.

### CAPÍTULO II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.

Artículo 313. Deberes del adjudicatario de las actuaciones.

Artículo 314. Modulaciones del deber de entrega y formas alternativas de cumplimiento.

Artículo 315. Modalidades de las actuaciones de dotación.

Artículo 316. Derechos y deberes.

### CAPÍTULO III. ACTUACIONES SOBRE ASENTAMIENTOS Y ZONAS CON ALTO GRADO DE DEGRADACIÓN O INFRAVIVIENDA.

Artículo 317. Actuaciones sobre asentamientos.

Artículo 318. Exención de deberes en zonas con alto grado de degradación e infravivienda.

### TÍTULO VII. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Artículo 319. Supuestos expropiatorios.

Artículo 320. Ocupación: requisitos en caso de urgencia.

Artículo 321. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

Artículo 322. Avenencia.

Artículo 323. Inactividad administrativa en la expropiación.

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

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 324. Alcance y principios.

Artículo 325. Competencia y colaboración.

Artículo 326. De la inspección urbanística.

Artículo 327. De la acción pública

Artículo 328. Cédula urbanística.

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

Sección 1ª. *Disposiciones generales.*

Artículo 329. Delimitación.

Artículo 330. Actuaciones sujetas a licencia

Artículo 331. Actuaciones amparadas en otro título habilitante.

Artículo 332. Actuaciones sujetas a comunicación previa .

Artículo 333. Actuaciones exentas.

Artículo 334. Actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas.

Artículo 335. Títulos habilitantes previos.

Artículo 336. Contratación de servicios con las empresas suministradoras

Artículo 337. Publicidad de las obras de construcción, edificación y urbanización.

Artículo 338. Información en portal de Internet.

Sección 2ª. *Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.*

Artículo 339. Objeto y normativa aplicable



## ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANARIAS

Artículo 340. Competencia.  
Artículo 341. Contenido y efectos.  
Artículo 342. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.  
Artículo 343. Plazo para resolver.  
Artículo 344. Silencio administrativo negativo.  
Artículo 345. Silencio administrativo positivo.  
Artículo 346. Replanteo y comienzo de las obras.  
Artículo 347. Eficacia temporal de las licencias.  
Artículo 348. Transmisión de licencias.  
Sección 3ª. *De la comunicación previa.*  
Artículo 349. Requisitos y normativa aplicable.  
Artículo 350. Efectos.

### TÍTULO IX. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 351. Mecanismos de protección de la legalidad urbanística.

#### CAPÍTULO II. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA INFRINGIDA.

Sección 1ª. *Competencia y procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.*

Artículo 352. Competencia.  
Artículo 353. Incoación.  
Artículo 354. Instrucción.  
Artículo 355. Resolución.  
Artículo 356. Caducidad.  
Sección 2ª. *Orden de restablecimiento de la legalidad urbanística.*  
Artículo 357. Principios rectores.  
Artículo 358. Clasificación.  
Artículo 359. Ejecutividad de las órdenes de restablecimiento.  
Artículo 360. Ejecutividad de las condicionadas a la legalización de actuaciones.  
Artículo 361. Plazos para su ejercicio.  
Artículo 362. Régimen jurídico de la situación legal de fuera de ordenación  
Sección 3ª. *Medidas provisionales y cautelares.*  
Artículo 363. Presupuesto, procedimiento y eficacia.  
Artículo 364. En actuaciones en curso de ejecución carentes de título habilitante.  
Artículo 365. En actuaciones en curso de ejecución sin ajustarse a las determinaciones del título habilitante.  
Artículo 366. En actuaciones sujetas a comunicación previa, no iniciadas o en curso de ejecución.  
Artículo 367. En actuaciones constructivas o transformadoras del terreno ya ejecutadas y en usos ya establecidos.  
Sección 4ª. *Ejecutoriedad de las medidas de restablecimiento y medidas provisionales.*  
Artículo 368. Ejecutoriedad.

#### CAPÍTULO III. REVISIÓN DE LICENCIAS Y TÍTULOS AUTORIZANTES.

Artículo 369. Revisión de licencias u órdenes de ejecución.  
Artículo 370. Efectos de la declaración de nulidad y anulación de licencias.

### TÍTULO X. RÉGIMEN SANCIONADOR.

#### CAPÍTULO I. INFRACCIONES Y SANCIONES.

Sección 1ª. *Tipos generales de infracciones y sanciones.*  
Artículo 371. Concepto de infracción.  
Artículo 372. Tipos generales de infracciones.  
Artículo 373. De las sanciones aplicables a los tipos básicos.  
Sección 2ª. *Tipos específicos de infracciones y sus sanciones.*  
Artículo 374. Aplicación del régimen especial.  
Artículo 375. Parcelaciones en suelo urbano o urbanizable.  
Artículo 376. Parcelaciones en suelo rústico.  
Artículo 377. Restantes parcelaciones.  
Artículo 378. Obras y usos realizados sin la cobertura de los títulos habilitantes.  
Artículo 379. Incumplimiento en materia de ejecución.  
Artículo 380. Incumplimiento de las obligaciones de conservación de obras de urbanización  
Artículo 381. Obras en parcelas y solares edificables.  
Artículo 382. Obras en espacios especialmente protegidas.  
Artículo 383. Alteración de usos.



## ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANARIAS

Artículo 384. Publicidad en el emplazamiento de las obras.  
Artículo 385. Atentados a bienes histórico culturales.  
Artículo 386. Extracción de áridos.  
Artículo 387. Movimientos de tierras y abancalamientos.  
Artículo 388. Vertidos de residuos.  
Artículo 389. Depósito o abandono de materiales.  
Artículo 390. Instalaciones de telecomunicación y conducción de energía.  
Artículo 391. Carteles y otros soportes de publicidad y propaganda.  
Artículo 392. Actos en Espacios Naturales Protegidos o sus zonas periféricas de protección.  
Sección 3ª. *Disposiciones comunes.*  
Artículo 393. Concurrencia de hechos infractores.  
Artículo 394. Concurrencia de tipos.

### CAPÍTULO II. IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES.

Artículo 395. Personas responsables.  
Artículo 396. Exclusión de beneficio económico.  
Artículo 397. De las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas.  
Artículo 398. Graduación de las sanciones.  
Artículo 399. Carácter independiente de las multas.  
Artículo 400. Exoneración y reducción de la sanción.  
Artículo 401. Aplazamiento y fraccionamiento.  
Artículo 402. Destino del importe de las sanciones.  
Artículo 403. Infracciones amparadas en actos administrativos.  
Artículo 404. Responsabilidad patrimonial por la infracción.

### CAPÍTULO III. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Artículo 405. Competencia para incoar, instruir y resolver.  
Artículo 406. Principios del procedimiento sancionador.

### CAPÍTULO IV. PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES.

Artículo 407. Plazos de prescripción de infracciones y sanciones.  
Artículo 408. Inicio del cómputo de prescripción de infracciones y sanciones.

### DISPOSICIONES ADICIONALES.

Disposición adicional primera. Evaluación ambiental de proyectos.  
Disposición adicional segunda. Edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999.  
Disposición adicional tercera. Aplicación de normas sobre inspección técnica de edificaciones.  
Disposición adicional cuarta. Planes sectoriales con impacto territorial.  
Disposición adicional quinta. Catálogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento.  
Disposición adicional sexta. Sobre el anexo cartográfico.  
Disposición adicional séptima. Información geográfica.  
Disposición adicional octava. Clasificación y descalificación de Espacios Naturales Protegidos.  
Disposición adicional novena. De los funcionarios coadyuvantes en las funciones de inspección encomendadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.  
Disposición adicional décima. Planes previstos en otras Leyes protectoras del territorio y de los recursos naturales.  
Disposición adicional decimoprimer. Censo de edificaciones en el demanio marítimo terrestre y zona de servidumbre.  
Disposición adicional decimosegunda. Inaplicación de la unidad mínima de cultivo en asentamientos.  
Disposición adicional decimotercera. Deslinde y amojonamiento en espacios naturales protegidos.  
Disposición adicional decimocuarta. Traslado total o parcial de núcleos de población para recuperación del litoral y otras zonas de interés.  
Disposición adicional decimoquinta. El núcleo urbano de Tufía en el sitio de interés científico del mismo nombre.  
Disposición adicional decimosexta. Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado .

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

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.



## ANTEPROYECTO DE LEY DEL SUELO DE CANARIAS

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 vigésimoprimer. 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.

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

Disposición derogatoria única.

### DISPOSICIONES FINALES.

Disposición final primera. Correspondencia de conceptos con la normativa derogada.  
Disposición final segunda. Modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.  
Disposición final tercera. De modificación de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias.  
Disposición final cuarta. De modificación de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.  
Disposición final quinta. De modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.  
Disposición final sexta. Entrada en vigor.  
Disposición final séptima. Autorización al Gobierno.

### ANEXO: CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.



## PREÁMBULO.

### I. La imprescindible regulación del suelo.

La protección, ordenación y uso del suelo insular (territorio) requiere de normas y reglas que lo aseguren y que ordenen el conjunto de intereses legítimos, tanto públicos como privados, que confluyen sobre el mismo, de un modo racional y sostenible. La regulación del suelo es necesaria e imprescindible.

De esa tarea y de sus bondades da cuenta buena parte del esfuerzo legislativo y planificador realizado en la Comunidad Autónoma de Canarias, casi desde su constitución.

Desde bien pronto (Ley de medidas urgentes de 1985), las normas autonómicas se proyectaron sobre el territorio en orden a la salvaguarda de los espacios naturales protegidos (Leyes de Espacios Naturales Protegidos 1987, 1994), la protección del suelo rústico y la contención de su ocupación (Ley del Suelo Rústico de 1987), la adecuación de la planificación a la realidad insular (Ley de Planes Insulares de 1987), el control sobre los usos del suelo (Ley de Disciplina Urbanística de 1990), la evaluación ambiental de las obras (Ley de Prevención del Impacto Ecológico de 1990), la evaluación ambiental de los planes (Decreto 35/1995), el equilibrio entre el turismo y el territorio (inicialmente por la Ley de Ordenación del Turismo 1995) y la integración de la ordenación ambiental, territorial y urbanística (Ley de Ordenación del Territorio de 1999). El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de 2000 recogió y sistematizó buena parte de esa experiencia reguladora. Mas reciente, otras normas, en el marco de la moratoria, profundizaron sobre la ordenación territorial de la actividad turística (Ley de Moratoria de 2001, Ley de las Islas Verdes de 2002, Directrices de Ordenación del Turismo de 2003, Ley de medidas urgentes de 2009, Ley renovación turística de 2013, modificada en 2015).

Es justo reconocer que las normas ambientales, territoriales y urbanísticas, con sus virtudes y con sus defectos, han contribuido de manera decisiva a la protección y a la ordenación del suelo, del territorio y del paisaje de las islas.

### II. La regulación vigente, en buena medida, una carga injustificada.

Ahora bien, 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.

Frente al modelo de la refundición, 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 buena medida, 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 así de complejo, 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.

### **III. Los criterios: simplificar, racionalizar y actualizar el marco normativo.**

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).

### **IV. Los límites: no 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 compacidad 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 mas, 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).

#### **V. Una ley única, en lo posible, con eficacia directa.**

Para conseguir los objetivos descritos no basta con una refundición de las leyes vigentes, reconduciéndolas a la unidad y a una mejor sistemática. Esta tarea sería un paso adelante, sin ninguna duda, pero resultaría incompleta. La integración de las normas es necesaria; pero buena parte de los problemas se encuentran en las reglas, en los criterios y en los instrumentos que esas normas imponen. De ahí que sea necesario renovar las reglas que ordenan el uso del suelo, en todo los ámbitos que sea preciso, de modo que respondan a los valores y a las necesidades de la sociedad actual, sin daño para las generaciones futuras.

En ese sentido es imprescindible recoger en una única ley todas las normas que regulen la protección, la ordenación y el uso del suelo, incluyendo, claro está, aquellas que ordenan los espacios naturales. En cierta medida se trata de volver a recuperar el orden y sistemática de la derogada Ley de Ordenación del Territorio de 1999, con la renovación de la que se viene hablando. Esta es la vocación de esta nueva Ley de Suelo: englobar todas las reglas fundamentales de la ordenación del suelo y hacerlo de modo sistemático y congruente.

Por otra parte, en aras de la simplificación y de la eficacia, esta nueva Ley debe contener cuantas normas de aplicación directa sean posibles, reduciendo la necesidad de desarrollos reglamentarios a aquellos aspectos que sean inevitables, ya sea por tratarse de cuestiones técnicas, ya sea por ser cuestiones procedimentales. A este mismo fin, el texto incorpora algunos preceptos, tradicionalmente reglamentarios, que viabilicen sus previsiones; es el caso de la documentación básica de cada plan. Y es que de poco servirá una nueva norma, simplificada y racional, si su aplicación requiere un largo proceso de desarrollo reglamentario. Esto será inevitable, pero es necesario hacer un esfuerzo de regulación precisa como para ser directamente operativo.

Con igual finalidad, esta Ley 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. Sin embargo, a la vista de la experiencia anterior, esta norma no establece plazo alguno para la adaptación obligatoria de los instrumentos de ordenación vigentes a su contenido, limitándose a remitir esa adecuación al primer procedimiento de revisión a que se sometan. Y ello, claro está, sin perjuicio de la facultad de cada Administración de iniciar esa adaptación si lo consideran adecuado.

#### **VI. Los objetivos y los principios rectores de la ley.**

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.

## VII. El 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.

### **VIII. En particular, la 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.



## IX. Los 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 aun 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.

#### **X. La 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.

### **XI. La 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 déficit 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.

### **XII. La 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.

### **XIII. El 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. Igualmente se han establecido con mayor claridad las competencias y funciones que corresponden a la Agencia del Medio Urbano y Natural, así como las responsabilidades que, en este ámbito, recaen sobre los Municipios.



#### **XIV. El papel de las Administraciones públicas canarias.**

Establecidas las normas sustantivas sobre protección, ordenación y uso del suelo sólo queda dar cuenta del papel que corresponde a cada Administración pública y las relaciones entre ellas. La tarea de cada una, en tanto que servidoras de los intereses generales por mandato constitucional, debe venir determinada por la regulación sustantiva. Una vez fijados los fines, las reglas y las funciones, es cuando se está en condiciones de precisar las responsabilidades de cada Administración y el modo en que pueden organizarse para atenderlas.

Pues bien, el criterio rector del reparto competencial que efectúa esta Ley es la garantía de la autonomía de cada Administración pública; autonomía para ejercer sus competencias sin injerencias indebidas de otras entidades públicas. La referencia es el artículo 137 de la Constitución.

En este sentido se regulan procedimientos monofásicos de elaboración de planes en lugar de los procedimientos bifásicos hasta ahora vigentes; se eliminan los supuestos de intervención basados en el juego de dos títulos habilitantes, con la excepción de los usos de interés público y social en suelos rústicos, en los que la licencia municipal precisa de la previa declaración insular de ese interés –si bien no tiene naturaleza de título habilitante-. A su vez, la participación de las Administraciones en los instrumentos de ordenación que les puedan afectar se canaliza a través de informes preceptivos sobre sus competencias.

Por otra parte, la autonomía es compatible con los mecanismos de colaboración y cooperación, en especial cuando se trata de Administraciones pequeñas de capacidad limitada, que tienen derecho a la asistencia de la Administración autonómica y del Cabildo correspondiente. De igual modo aquella garantía es compatible con mecanismos de subrogación y de sustitución en casos de incumplimiento de sus obligaciones, cuando afecten a las competencias e intereses de otras Administraciones públicas. De todos estos mecanismos da cuenta esta Ley.

En cualquier caso, los principios rectores de las relaciones interadministrativas, tales como el respeto de la autonomía, la lealtad institucional, la colaboración, la cooperación y la propia responsabilidad, son imprescindibles para llevar a buen fin las tareas que cada Administración tiene encomendadas y, lo más importante, para la consecución de los objetivos establecidos por esta Ley.

#### **XV. La transición hacia el nuevo marco normativo.**

La reforma legal se completa con un conjunto de disposiciones adicionales y transitorias con las que se pretende la implantación del nuevo marco regulatorio de forma prudente, sin renunciar a la inmediata eficacia de su contenido, pero aplicando las reglas propias del derecho transitorio, en concreto aquella que admite la ultraactividad de las normas derogadas en orden a la culminación de las actuaciones en trámite, salvo que la nueva regulación resulte más favorable o, en su caso, la Administración o el ciudadano opten por acogerse a la nueva normativa.

De otra parte, a la vista de la experiencia previa con la fijación de plazos obligatorios de adaptación, esta norma permite que la adecuación de los instrumentos de ordenación a esta Ley se efectúe con ocasión de la primera revisión que se aborde, sin perjuicio, claro está, de la inmediata aplicación de aquella, en particular de las disposiciones sobre competencias, procedimientos y mecanismos de actuación. Asimismo, en aras de la certidumbre, la disposición derogatoria precisa las leyes y, en su caso, los preceptos legales que quedan derogadas; igualmente, se recuerda la derogación de las normas reglamentarias, incluyendo las determinaciones de los planes, que contradigan lo dispuesto por esta norma. Con la misma finalidad se demora la entrada en vigor de la Ley durante el mes siguiente a su publicación.

### **TÍTULO PRELIMINAR.**

#### **CAPÍTULO I. OBJETO Y DEFINICIONES.**

##### **Artículo 1. Objeto.**

La presente Ley tiene por objeto regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias:

- a) El régimen jurídico general de los recursos naturales, en particular del suelo, la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.
- b) La coordinación de las políticas públicas relativas a la planificación y gestión del territorio y a la protección del medio ambiente.



- c) La intervención en las actividades privadas con incidencia relevante sobre el territorio y los recursos naturales.
- d) La protección de la legalidad urbanística y mediante el ejercicio, en su caso, de la potestad sancionadora.

## Artículo 2. Definiciones.

1. A los efectos de esta Ley, los conceptos utilizados tienen el significado y el alcance determinado en los apartados siguientes, siempre que la legislación sectorial aplicable no establezca uno más preciso.

2. En relación con el suelo, espacios y unidades de suelo:

a) Suelo: el recurso natural tierra o terreno utilizado para el aprovechamiento urbanístico, comprensivo siempre, junto con la superficie, del vuelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento.

b) Espacio litoral: el conjunto de bienes de dominio público natural definidos por la legislación general sobre costas hasta los límites del mar territorial.

c) Unidad apta para la edificación: el suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

d) Ámbito territorial marino: comprende, dentro de la unidad marítima y terrestre, conformada por el conjunto de las islas, el espacio marítimo interinsular de aguas encerradas dentro del perímetro archipelágico.

3. Sobre ordenación y planificación del suelo:

a) Ordenación estructural: la definida por el Plan General para reflejar el modelo de organización de la ocupación y utilización del término municipal en su conjunto e integrada por los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbanos.

b) Ordenación pormenorizada: la definida por el planeamiento de ordenación territorial en los supuestos legalmente establecidos así como, en todo caso, en el planeamiento de ordenación urbanística, general y de desarrollo de este, a partir, en función y en el marco de la ordenación estructural en términos suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución.

c) Sistema general: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, como de los servicios de interés económico general, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. En función del ámbito territorial y poblacional al que sirvan, pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales.

d) Dotación: categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, como de los servicios de interés económico general, en ambos casos con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes, que sirvan las necesidades de un sector de suelo urbanizable, de un ámbito de suelo urbano o de un asentamiento.

e) Equipamiento: categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo.

4. Sobre ejecución del planeamiento:

a) Unidad de actuación: la superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y espacio de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización; pudiendo ser continuas o discontinuas. Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

b) Sistema de ejecución: el régimen jurídico de organización, procedimiento y desarrollo de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución completa e integral de la ordenación pormenorizada aplicable a una unidad de actuación.



c) Adjudicatario: encargado de la ejecución de la edificación en sustitución del propietario por la adjudicación del concurso público establecido al efecto y previa declaración por parte de la Administración municipal de la situación de ejecución por sustitución.

d) Obras de urbanización: las obras que tienen por objeto dotar a la unidad de actuación, con las correspondientes infraestructuras y servicios, así como con los elementos de éstos que sean aún precisos para la conversión de las parcelas en solares o, en su caso, la renovación de tales infraestructuras y servicios conforme a exigencias sobrevenidas de la ordenación de tales elementos. En los supuestos admitidos por la Ley, las obras de urbanización pueden realizarse de forma simultánea a las de edificación.

e) Obras públicas ordinarias: las obras proyectadas y realizadas por la Administración pública, al margen de unidades de actuación, en ejecución del planeamiento y para la construcción de equipamientos, sistemas generales, dotaciones o viales.

f) Obras de construcción y edificación: las obras que tienen por objeto la materialización del correspondiente aprovechamiento urbanístico en un solo solar, parcela o unidad apta para la edificación.

g) Título o requisito habilitante: mecanismo de intervención o control administrativo como la licencia municipal, la comunicación previa, la autorización ambiental y otros equivalentes.

i) Promotor: persona física o jurídica que impulsa la actuación territorial o urbanística mediante la realización de las diligencias precisas para ello. Tendrá el mismo carácter, a todos los efectos, cuando el objeto de la actuación sea para uso propio, incluso identificándose con el titular del terreno o de las instalaciones, construcciones o edificaciones, en su caso.

5. Los conceptos que traen causa de la legislación básica estatal tienen el significado y alcance delimitado por esa normativa.

## CAPITULO II. PRINCIPIOS.

### Artículo 3. Desarrollo sostenible.

1. Las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario preservarán y cuidarán de sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las futuras generaciones.

2. Las administraciones públicas diseñarán y aplicarán políticas activas encaminadas a la preservación de los valores y recursos existentes, a la rehabilitación de los espacios y recursos degradados y al fomento de las tecnologías que contribuyan a esas metas, y, además, a mitigar el impacto de la huella de carbono.

3. Las administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, y en especial del suelo.

4. Las intervenciones públicas, en cuanto afecten al medio ambiente, se atenderán a los siguientes principios:

a) Principio precautorio y de incertidumbre. Las decisiones que afecten a la conservación del medio ambiente deberán ser pospuestas, cuando no se conozcan con suficiente detalle sus consecuencias en cuanto a los posibles daños irreversibles sobre los elementos autóctonos.

b) Principio preventivo. Las decisiones para anticipar, prevenir y atacar las causas de la disminución de sostenibilidad o sus amenazas, tendrán prioridad sobre las que tengan por objeto restaurar con posterioridad los impactos causados al medio ambiente.

c) Principio del mínimo impacto. Las actividades más desfavorables para la preservación del medio ambiente, que no puedan ser evitadas, deberán ubicarse en los lugares donde menos impacto produzcan, y deberán desarrollarse de la manera menos perjudicial posible.

d) Principio de equidad intra e intergeneracional. Se deberá velar para que la utilización de los elementos del medio ambiente se haga de forma sostenible, de modo que las posibilidades y oportunidades de su uso y sus beneficios se garanticen de manera justa para todos los sectores de la sociedad y para satisfacer las necesidades de las generaciones futuras. A la hora de valorar los recursos naturales deberá considerarse no sólo las sociedades contemporáneas, sino también las generaciones futuras.



2. El ejercicio de las potestades públicas y de la actividad de los particulares en relación con la ordenación del territorio, el urbanismo y el medio ambiente, se ejercerán siempre con arreglo al principio de desarrollo sostenible, aquí entendido como utilización racional de los recursos de manera que se garantice la compatibilidad entre crecimiento y progreso económico y preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.
3. De modo particular, la intervención sobre el suelo y su ordenación atenderá a los principios de desarrollo territorial y urbano sostenibles señalados por la legislación básica estatal.

#### **Artículo 4.** Criterios de intervención.

1. La ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme con el interés general y la solidaridad intergeneracional.
2. La utilización de los recursos estará sujeta a los títulos habilitantes que aseguren que su uso se atenga a lo que se haya establecido en la ordenación aplicable.
3. Las administraciones públicas fomentarán la reducción del consumo de los recursos naturales y la sustitución del uso de recursos no renovables por recursos renovables.
4. Los costes ambientales serán tenidos en cuenta en las evaluaciones económicas de las iniciativas de planificación.
5. Los costes ambientales correspondientes a las intervenciones públicas o privadas autorizadas formarán parte de los costes generales, cuando éstos se repercutan en los precios, las tarifas o las tasas de los productos y servicios.
6. La preservación de la calidad ambiental se realizará mediante intervenciones integradas, conforme a los principios y orientaciones de la normativa sobre prevención y control integrados de la contaminación.

#### **Artículo 5.** Principios específicos.

Son principios que inspiran esta Ley:

1. En relación con los espacios naturales:
  - a) La conservación y la restauración de los espacios naturales, protegiendo los procesos ecológicos, su diversidad y el equilibrio entre los mismos en armonía con los legítimos intereses y derechos afectados y la mejora del nivel de vida de las personas.
  - b) La utilización ordenada de los recursos naturales, tanto geológicos como biológicos, promoviendo un aprovechamiento que garantice la conservación de las especies y los ecosistemas sin alterar sus equilibrios básicos.
  - c) La conservación de la belleza natural y paisajística como uno de los valores esenciales de las islas, promoviendo una interacción equilibrada con el uso sostenible del territorio.
  - d) La prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística, y la aplicación del principio de precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales o sus ecosistemas.
  - e) El principio de no regresión de los espacios naturales, sin perjuicio de la revisión de las categorías de protección, como de la incorporación de nuevos espacios, cuando resulte legalmente procedente con sujeción a la legislación básica estatal.
  - f) La implicación de los poderes públicos, los ciudadanos y los agentes económicos y sociales en las tareas de protección, conservación y mejora de los espacios naturales.
  - g) La compensación por las cargas que derivan de la conservación de los recursos naturales y del paisaje.
2. En relación con la ordenación territorial y urbanística:
  - a) La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación, con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social y, en general, la mejora del nivel de vida de los ciudadanos, y compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.



- b) La correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos, para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el campo, combinando los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente.
- c) La protección del medio rural y de las formas de vida tradicionales, compatibilizándolo con el derecho de todos a un acceso universal, en condiciones de igualdad, a los servicios y prestaciones públicas.
- d) La promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente, con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable.
- e) La localización de actividades y servicios de forma que sean fácilmente accesibles, integrando en el entramado urbano los usos residenciales, dotacionales, equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a los ciudadanos y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte.
- f) La puesta en valor del patrimonio edificado mediante el fomento de la conservación, restauración y rehabilitación, en particular de las edificaciones con valor histórico, artístico o etnográfico.

#### **Artículo 6.** Participación ciudadana.

Los ciudadanos, individualmente o a través de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses y valores podrán participar en el ejercicio de las potestades señaladas en el artículo anterior:

- a) En los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales.
- b) En la iniciativa, promoción, gestión y desarrollo de las actividades necesarias para hacer efectivos sus derechos en relación con los usos del suelo y de las edificaciones.
- c) Mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales, en la forma prevista por las leyes, para exigir el cumplimiento de la legalidad.

#### **Artículo 7.** Función social del derecho de propiedad.

1. En el marco de la legislación aplicable, la función social del derecho de propiedad forma parte del contenido esencial del mismo, dentro de los límites impuestos por la legislación y el planeamiento.

2. Atendiendo a dicho principio general, se regulan en la presente Ley:

- a) El reparto equitativo de beneficios y cargas por parte de todos los propietarios en proporción a sus respectivas aportaciones, en cada uno de los ámbitos de actuación urbanística.
- b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los entes públicos y de los y de las particulares
- c) Las políticas públicas, en el marco de la actividad urbanística, dirigidas a la redistribución de los recursos para garantizar a todos los ciudadanos el ejercicio de los derechos constitucionalmente protegidos.

#### **Artículo 8.** Compensar por conservar.

1. La contribución a la conservación del suelo con valores ambientales y el paisaje constituye función social específica del derecho de propiedad.

2. En razón de esa función social específica, quienes se benefician de la existencia y conservación de esos espacios deben contribuir a su conservación, mientras que quienes tienen la responsabilidad de conservarlos habrán de ser objeto de compensación en los términos previstos de esta Ley.

#### **Artículo 9.** Jerarquía normativa y especialidad en materia de planeamiento.

1. Los principios de jerarquía normativa y especialidad informan y ordenan las relaciones entre los distintos instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico conforme al sistema que se



establece en la presente Ley.

2. La invalidez de un plan jerárquicamente superior no afectará por sí sola a los planes de desarrollo e instrumentos de gestión que por razón de especialidad y autonomía en el modelo territorial y urbanístico mantengan una autonomía funcional respecto del mismo.

#### **Artículo 10.** Reglas de interpretación.

1. Las dudas en la interpretación del planeamiento urbanístico entre documentos de igual rango normativo se resuelven atendiendo los criterios de mayor protección ambiental, mayor dotación para espacios públicos y menor edificabilidad, aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.

2. Las discrepancias entre el texto escrito y los planos y representaciones gráficas, se resolverán conforme a lo que establezca el texto escrito, a no ser que se complementen de tal modo que no pueda entenderse el uno sin la otra, en cuyo caso se aplicará el principio de interpretación integrada.

#### **Artículo 11.** Potestades públicas.

1. La ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales, la intervención en las actividades privadas con incidencia territorial y la protección de la legalidad urbanística son funciones públicas y corresponden a la Comunidad Autónoma, a las Islas y a los Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias.

2. Las potestades señaladas incluyen las facultades pertinentes y necesarias para formular, tramitar, aprobar y ejecutar los diferentes instrumentos de ordenación de los recursos naturales, protección y gestión de los espacios naturales, ordenación territorial, urbanística y de gestión, para intervenir en el mercado inmobiliario, para regular y promover el uso del suelo, de las edificaciones y de las viviendas y para aplicar las medidas disciplinarias y de restauración de la realidad física alterada; todo ello con la mayor transparencia y facilitando su comprensión por la ciudadanía.

3. El ejercicio de las potestades públicas se realizará de acuerdo con los principios de proporcionalidad, confianza legítima, utilización de la medida menos gravosa para los afectados, eficiencia administrativa y economía procedimental.

4. Las competencias urbanísticas de las administraciones públicas incluyen, además de las expresamente atribuidas por esta Ley, las facultades complementarias y congruentes para poder ejercerlas y para satisfacer las finalidades que justifican su atribución expresa.

### **CAPÍTULO III. DISPOSICIONES ORGANIZATIVAS.**

#### *Sección 1ª. Principios generales.*

#### **Artículo 12.** Principios generales en materia de organización.

La atribución de competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, gestión del territorio y de los recursos naturales y protección de la legalidad que corresponden a la Comunidad Autónoma, a las Islas y a los Municipios responde al principio general del interés respectivo, respeto de la autonomía que la Constitución garantiza a las entidades territoriales, la lealtad institucional, la colaboración, la cooperación y coordinación entre todas ellas y la subordinación de los intereses particulares al interés general.

#### **Artículo 13.** Gobierno y Administración autonómica.

1. El Gobierno de Canarias ejerce las competencias reconocidas por el Estatuto de Autonomía y legislación que lo desarrolla en relación con las materias reguladas en la presente Ley, desempeñando un papel determinante en la ordenación territorial y de los recursos naturales.

2. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias ejerce las competencias previstas en la presente Ley a través de la consejería o consejerías que corresponda o de las entidades vinculadas o dependientes de las mismas.



3. En cualquier caso corresponderán a la Comunidad Autónoma.
- a) Las decisiones políticas públicas de carácter general en relación con los recursos naturales y con la ordenación territorial del conjunto del archipiélago de acuerdo con los principios que rigen esta Ley.
  - b) La planificación general de la dotación de infraestructuras básicas aun cuando en su ejecución y desarrollo puedan participar las islas y los municipios.
  - c) La ordenación territorial y de los recursos naturales de ámbito autonómico a través de los instrumentos de ordenación correspondientes.
  - d) La cooperación y asistencia a Cabildos Insulares y Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias en materia de ordenación del territorio, recursos naturales y urbanismo, de modo especial con medios personales, materiales y económicos, en cuanto a la elaboración de los instrumentos de ordenación que les competen.
  - e) En los supuestos y condiciones previstos en la presente Ley, la subrogación en las competencias de planeamiento insulares y municipales.
4. En particular, en la consejería competente en materia de ordenación del territorio y bajo la presidencia de su titular, se constituirá un órgano colegiado, del que al menos formarán parte representantes de los departamentos autonómicos afectados, con objeto de emitir el informe único en la tramitación de los instrumentos de ordenación, así como, en su caso, para actuar como órgano ambiental, en los supuestos previstos en esta Ley. Reglamentariamente se establecerá la composición, la estructura y el régimen de funcionamiento de este órgano colegiado.

#### **Artículo 14.** Cabildos Insulares.

1. Los Cabildos Insulares, como órgano de gobierno y administración de las Islas, ejercen las competencias que les atribuye la presente Ley con arreglo a los principios de autonomía y responsabilidad, asumiendo las competencias a ellos reservadas en materia de ordenación y gestión territorial insular y protección del medio ambiente.
2. En particular, corresponderá a los Cabildos Insulares:
- a) La ordenación del territorio y la planificación en el ámbito de su respectiva isla y conforme a lo establecido en la presente Ley.
  - b) La planificación de las infraestructuras insulares y el uso de los recursos básicos en el territorio insular, en el marco de lo establecido en esta Ley, en la legislación básica de régimen local y en la legislación sectorial aplicable.
  - c) La colaboración necesaria para la ejecución de las políticas públicas y de las infraestructuras básicas de carácter regional en el ámbito insular.
  - d) La cooperación con los Ayuntamientos en el ejercicio de competencias que les son propias, incluyendo en su caso las encomiendas de gestión para la redacción del planeamiento de otras administraciones
  - e) La subrogación en las competencias de planeamiento municipal en los supuestos y con las garantías establecidas en esta Ley.
3. Las competencias insulares se ejercerán por los órganos que las tengan atribuidas de acuerdo con la legislación básica de régimen local y la legislación autonómica sobre Cabildos.

#### **Artículo 15.** Ayuntamientos.

1. Los Ayuntamientos canarios, órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias que les atribuye la presente Ley, en particular sobre ordenación, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística, intervención en el mercado inmobiliario, protección y gestión del patrimonio histórico y de viviendas protegidas, y actuación sobre el medio urbano, con arreglo a los principios de autonomía y responsabilidad, en el marco de la legislación básica de régimen local.
2. Las competencias municipales se ejercerán por los órganos que las tengan atribuidas de acuerdo con la legislación básica de régimen local y la legislación canaria de municipios.

#### **Artículo 16.** Entidades instrumentales.



1. La Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos podrán servirse de organismos públicos y sociedades mercantiles de capital público para gestionar las competencias urbanísticas y de ejecución de los planes. Dichas entidades tendrán a todos los efectos la consideración de medios propios de la Administración de la que dependan.
2. Las sociedades mercantiles a que se refiere el apartado anterior no podrán realizar funciones que impliquen ejercicio de autoridad o requieran el ejercicio de potestades administrativas, salvo atribución expresa por Ley. En ningún caso podrán proceder directamente a la ejecución material de obras o la redacción de instrumentos de ordenación, salvo cuando quede acreditado que sea una opción más eficiente que la contratación pública.

**Artículo 17.** Lealtad institucional.

En el ejercicio de sus respectivas competencias, la Administración de la Comunidad Autónoma, y la de los Cabildos y Ayuntamientos observarán en sus relaciones recíprocas el principio de lealtad institucional, que implicará, en todo caso:

- a) El respeto al ejercicio legítimo por las otras Administraciones públicas de sus respectivas competencias.
- b) La ponderación, en el ejercicio de las competencias propias, de la totalidad de los intereses públicos implicados y, en concreto, aquellos cuya gestión esté encomendada a las otras Administraciones.
- c) El deber de facilitar a las otras Administraciones la información que precisen sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias.
- d) La obligación de prestar, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activas que las otras Administraciones pudieran recabar para el eficaz ejercicio de sus competencias.

**Artículo 18.** Deber de colaboración.

1. Las administraciones públicas canarias con competencia en materia de ordenación del territorio, medio ambiente y urbanismo prestarán, en el ámbito propio, la asistencia y colaboración que otras administraciones pudieran solicitar para el eficaz ejercicio de sus competencias.
2. El deber de colaboración comporta:
  - a) El suministro de información, datos, documentos o medios probatorios que se hallen a disposición del organismo público o la entidad al que se dirige la solicitud y que la administración solicitante precise disponer para el ejercicio de sus competencias.
  - b) La creación y mantenimiento de sistemas integrados de información geográfica y administrativa con el fin de disponer de datos actualizados y completos relativos a los diferentes ámbitos de actividad en todo el Archipiélago.
  - c) El deber de asistencia y auxilio, para atender las solicitudes formuladas por otras administraciones para el mejor ejercicio de sus competencias.
  - d) Cualesquiera otras previstas en la presente Ley.
3. Las administraciones públicas canarias sólo podrá negar la asistencia y colaboración requerida, cuando no se disponga de medios suficientes para ello o, en el caso de que dicha colaboración pueda ocasionar un grave perjuicio a los intereses cuya tutela tenga encomendada la entidad requerida o al cumplimiento de sus propias funciones, lo que se comunicará motivadamente a la administración solicitante.
4. Los posibles costes que pueda generar el deber de colaboración podrán ser repercutidos cuando así se acuerde.

**Artículo 19.** Cooperación y asistencia mutua.

1. Las relaciones entre las distintas Administraciones públicas canarias con competencias en materia de ordenación y gestión de los recursos naturales y del territorio se rigen por los principios de cooperación y asistencia mutua, que se manifiesta:
  - a) En la participación de todas ellas en el procedimiento de elaboración de los instrumentos de



ordenación del territorio, de los recursos naturales y del planeamiento urbanístico mediante los mecanismos previstos en la presente Ley.

b) En la colaboración en el diseño y ejecución de planes y proyectos elaborados por las distintas Administraciones públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias.

c) En el auxilio para el ejercicio de la potestad sancionadora y para el restablecimiento de la legalidad.

2. El deber de cooperación comporta:

a) La participación en órganos de cooperación con el fin de deliberar y, en su caso, adoptar acuerdos en materia de política ambiental, territorial y urbanística.

b) La prestación de medios materiales, económicos o personales.

c) La evacuación de consultas entre las Administraciones con la finalidad de facilitar el ejercicio concurrente de las competencias y la coordinación de las actuaciones.

d) La cooperación interadministrativa en la elaboración y seguimiento de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

e) El favorecimiento de acuerdos entre las administraciones, resolviendo las discrepancias que pudieran producirse en la elaboración y ejecución del planeamiento.

#### **Artículo 20.** Cooperación en actuaciones con relevancia territorial.

1. En concreto, están sujetos a la cooperación interadministrativa:

a) Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico, previstos en la presente Ley.

b) Cualesquiera planes, programas o proyectos de obras o servicios públicos de las administraciones de la comunidad autónoma, las islas y los municipios que afecten, por razón de la localización o uso territoriales, a las competencias del resto de las administraciones públicas.

c) Los proyectos de construcción, edificación o uso del suelo para obras o servicios públicos de la administración pública de la comunidad autónoma o de los cabildos insulares, aunque afecten al territorio de un solo municipio.

2. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refieren las letras a) y b) del número anterior, cuando tengan suficiente grado de desarrollo, debe cumplirse el trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, incluso en los procedimientos de urgencia, exceptuándose únicamente de dicho trámite aquellas actuaciones que constituyan desarrollo o ejecución de otros previos en cuyo procedimiento de elaboración y aprobación se haya cumplido el mismo, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado.

3. El trámite de consulta debe ser cumplido de forma que proporcione efectivamente:

a) La posibilidad de exponer y hacer valer de manera suficiente y motivada las exigencias que, en orden al contenido de la actuación en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.

b) La ocasión de alcanzar un acuerdo sobre la aprobación de la actuación que se pretenda ejecutar.

4. El trámite de consulta, que podrá simultanearse con el de información pública si existiere, tendrá una duración mínima de un mes y máximo de dos meses, salvo que la legislación ambiental o sectorial disponga otro plazo diferente.

5. La incomparecencia en este trámite de alguna de las administraciones afectadas en sus competencias no impide la continuación del procedimiento. En todo caso, en el instrumento o proyecto sujeto a cooperación sólo podrán contenerse previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, si éstas hubieran prestado expresamente su conformidad.

6. La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias manifestadas durante el mismo no impide la continuación y terminación del procedimiento, previa la adopción y notificación por la administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.



7. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos de obras o servicios públicos de la Administración autonómica o de las Islas a que se refiere la letra c) del número 1, se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 334 de esta Ley.

Sección 2ª. *Órganos especializados.*

**Artículo 21.** Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

1. La Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural es un organismo público de naturaleza consorcial para el desarrollo en común, por la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y por las administraciones insulares y municipales consorciadas, de la actividad de inspección y sanción en materia medioambiental y de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, así como la asistencia a dichas administraciones en tales materias y el desempeño de cuantas otras competencias se le asignan en el ordenamiento jurídico.

La agencia en el marco del ejercicio de sus funciones fijadas por la ley y con el objeto de mejorar la protección de la legalidad urbanística, territorial y medioambiental, ejercerá la función preventiva mediante:

- a) El asesoramiento técnico y jurídico a los ciudadanos y colectivos sociales, generando la información y los instrumentos que sean necesarios para evitar la vulneración de la normativa, con la anticipación en la detección y comprobación de las presuntas infracciones.
- b) El desarrollo de las acciones formativas e informativas que redunden en beneficio de los objetivos de la agencia.
- c) La cooperación y coordinación con otras administraciones para tales fines.

2. La Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, en el desarrollo de sus competencias, podrá actuar directamente o, mediante convenio autorizado por el Gobierno, a través de empresas de titularidad pública cuando proceda.

3. La Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural tendrá, en todo caso, las siguientes competencias:

- a) La comprobación, mediante la práctica de las actuaciones de inspección e instrucción pertinentes, de la legalidad de cualesquiera actos y actividades, privadas o públicas, de ocupación, transformación o uso del suelo rústico o que afecten a cualesquiera de los restantes recursos naturales, así como también de los actos dictados por las Administraciones en ejecución o aplicación de esta Ley, especialmente de los que autoricen la realización de actos de construcción, edificación o uso del suelo.
- b) La adopción de las medidas cautelares previstas en esta Ley, en especial las de suspensión, en los supuestos y términos contemplados por el mismo y respecto de los actos de ocupación, transformación y uso del suelo rústico, así como de las actividades que incidan en los restantes recursos naturales, que no cuenten con las preceptivas concesiones o autorizaciones administrativas o incumplan las condiciones legítimas de las que los amparen.
- c) La instrucción y resolución de aquellos procedimientos sancionadores para la persecución de las infracciones a las normas protectoras del medio ambiente y las de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, cuya competencia tenga atribuida directamente o le haya sido transferida o delegada, con excepción de las infracciones leves.
- d) La instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con las competencias que tiene atribuidas, salvo aquellas que traigan causa de infracciones leves.
- e) La formulación a las distintas Administraciones de toda clase de solicitudes que considere pertinentes para asegurar el mejor cumplimiento de la legalidad medioambiental y de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.
- f) La formulación de propuesta para la impugnación, ante las propias Administraciones y los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo competentes, de los actos administrativos expresos o presuntos que procedan en función de las actuaciones de comprobación previstas en la letra a).
- g) La denuncia ante la Administración competente de los hechos que, a resultas de las actuaciones de comprobación de la letra a), deban dar lugar al ejercicio de la potestad



disciplinaria sobre funcionario o funcionarios o titulares o miembros de órganos administrativos determinados.

h) La denuncia ante el Ministerio Fiscal y los órganos del orden jurisdiccional penal de los hechos que, a resultas de las actuaciones de comprobación a que se refiere la letra a), se consideren constitutivos de delito o falta.

4. Además de las anteriores, la Agencia podrá ejercer las competencias que corresponden a las Administraciones consorciadas.

5. Son órganos directivos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural:

a) La Asamblea, en la que se integran los representantes de las Administraciones consorciadas en la forma que se determine reglamentariamente.

b) El Consejo, cuya composición y funcionamiento se determinará reglamentariamente por el Gobierno de Canarias, a propuesta de la Asamblea.

c) El Director Ejecutivo que, tendrá carácter profesional, será nombrado y cesado por el Gobierno de Canarias, oída la Asamblea. Le corresponderá la representación ordinaria de la Agencia, la dirección de todos los servicios de ésta y la jefatura de su personal, a cuyos efectos dispondrá de las facultades que se establezcan reglamentariamente.

6. En lo no previsto en esta Ley y en las normas que la desarrollen o se dicten en virtud de la misma, ni en la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas, la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural se regirá por sus estatutos, que se aprobarán por Decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta de la Asamblea.

## Artículo 22. Comisión de Valoraciones de Canarias.

1. La Comisión de Valoraciones de Canarias es el órgano colegiado permanente de naturaleza administrativa, dotado de autonomía funcional, especializado en materia de expropiación forzosa y de responsabilidad patrimonial.

2. La Comisión de Valoraciones actuará con competencia resolutoria definitiva para la fijación del justo precio en todas las expropiaciones realizadas por la Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares o los Ayuntamientos, sin que pueda pronunciarse sobre cuestión distinta a la determinación del justiprecio. Igualmente corresponderá, con carácter facultativo, la valoración de las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación territorial y urbanística, siempre que, con carácter previo, dicha responsabilidad haya sido declarada y no cuantificada en vía administrativa o judicial o se haya emitido informe en tal sentido por el Consejo Consultivo de Canarias. Tal facultad será extensiva a las valoraciones procedentes de indemnizaciones imputables a las restantes Administraciones Públicas Canarias, siempre que la soliciten expresamente.

3. La Comisión de Valoraciones de Canarias se compone de los siguientes miembros:

a) Presidente, que será el director general del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias.

b) Vocales:

–Un letrado de la Comunidad Autónoma, designado por el Consejo de Gobierno.

–Dos técnicos facultativos superiores al servicio de la Comunidad Autónoma, dependiendo de la naturaleza del bien o derecho objeto de valoración.

–Dos técnicos facultativos elegidos por la Federación Canaria de Municipios.

–Un arquitecto en representación de los Colegios de Arquitectos.

–Un titulado superior con competencia en la materia objeto de valoración, en representación de su correspondiente colegio profesional.

–Cuando la administración actuante sea una Corporación Local, un técnico facultativo al servicio de ésta.

c) Secretario: un funcionario de la Comunidad Autónoma, perteneciente al Cuerpo Superior de Administradores, Escala de Administración General.

Por cada miembro de la Comisión deberá nombrarse un titular y un suplente.

4. Reglamentariamente, se determinará la organización, el funcionamiento y el régimen jurídico de sus actos, pudiendo contar con secciones de ámbito territorial, que funcionarán siempre bajo la presidencia del que lo sea de la Comisión, y cuyo secretario será igualmente el de ésta.

5. Las Administraciones Públicas que soliciten la fijación de justiprecio ante la Comisión de



Valoraciones de Canarias, deberán acompañar su solicitud con el correspondiente expediente administrativo, en el que ha de constar la documentación que identifique adecuadamente el bien o derecho objeto de la valoración. Cuando afecte a bienes inmuebles, deberán remitir también informe sobre la normativa urbanística que le sea de aplicación a la fecha de iniciación del expediente de justiprecio.

Los titulares de los bienes o derechos, que soliciten la fijación de justiprecio deberán adjuntar además de la documentación que los identifique adecuadamente, aquella que acredite los derechos que sobre ellos ostentan.

6. En todo caso, los titulares de los bienes o derechos objeto de valoración, o sus representantes, deberán ser convocados para su asistencia a las sesiones en las que hayan de tratarse los expedientes de fijación de justiprecio, en igualdad de condiciones que los representantes de la Administración expropiante

7. La Comisión de Valoraciones deberá resolver las solicitudes de fijación de justiprecio en el plazo máximo de seis meses desde la recepción del expediente remitido por la Administración expropiante o desde el registro de la solicitud en caso de expropiaciones por Ministerio de Ley instada por los propietarios o titulares de derechos concernidos. El transcurso de dicho plazo facultará para considerar desestimada la solicitud de valoración a los efectos de interponer los recursos que procedan.

#### **Artículo 23.** Consejo Cartográfico de Canarias.

1. El Consejo Cartográfico de Canarias es un órgano de planificación, asesoramiento y coordinación en materia cartográfica y de sistemas de información geográfica en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Reglamentariamente se precisará la organización y el régimen de funcionamiento del Consejo, que estará presidido por el titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y de su Comisión Permanente, en los que estarán representados los Cabildos Insulares y el departamento de la Administración del Estado con competencia en materia cartográfica.

#### **Artículo 24.** Registro de planeamiento de Canarias.

1. A los efectos de esta Ley, se entiende por información en materia de ordenación territorial toda la información de que dispongan las administraciones públicas, en cualquier forma de expresión y en cualquier soporte material, de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial o urbanística, incluyendo los espacios naturales protegidos. 2. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar en todo momento cualesquiera instrumentos de ordenación vigentes, conocer su contenido y solicitar copias, tanto de modo presencial como por vía telemática. Este derecho se podrá ejercer ante la Administración competente para la aprobación del instrumento como a través del Registro de Planeamiento de Canarias. 3. A los efectos del apartado anterior, la Administración autonómica viene obligada a hacer pública y mantener actualizada una base de datos que contenga de forma unitaria todos los instrumentos de ordenación que se encuentren vigentes. A tal fin, las administraciones que aprueben definitivamente un instrumento de ordenación deberán remitir al departamento autonómico competente copia del documento aprobado, completo, diligenciado y en formato digital, para su incorporación al Registro de Planeamiento. Dicha remisión deberá realizarse de forma simultánea a la de la normativa del instrumento de ordenación para su publicación en el correspondiente diario oficial. 4. El Registro de Planeamiento de Canarias tiene por objeto garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación vigentes del sistema de planeamiento de Canarias y debe permitir la consulta pública de los mismos tanto de forma presencial como por medios telemáticos. Reglamentariamente se establecerá su régimen jurídico, adscripción y funcionamiento.

#### **Artículo 25.** Oficina de Consulta Jurídica sobre ordenación del territorio y urbanismo.

1. La Administración autonómica constituirá una Oficina de Consulta Jurídica para el asesoramiento de las administraciones públicas canarias que lo soliciten en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Las conclusiones de sus informes y dictámenes, en caso de insertarse en un procedimiento en tramitación, tendrán el carácter de informe facultativo no vinculante para la Administración que lo



solicite. En otro caso tendrán carácter de recomendación.

2. La emisión de los informes, dictámenes y cualquier otro asesoramiento, devengará las correspondientes tarifas por prestación del servicio que garanticen su autofinanciación. Las mismas deberán ser aprobadas con anterioridad al inicio de sus funciones.

3. Reglamentariamente se determinará la organización, funcionamiento y régimen de incompatibilidades de la Oficina de Consulta Jurídica, incluyendo las vías de formalización de las consultas y los plazos de emisión de los informes.

#### **Artículo 26.** Observatorio del Paisaje.

1. La Administración autonómica creará un Observatorio del Paisaje con funciones de observación, estudio, formulación de propuestas y criterios de actuación, consulta y asesoramiento en materia de paisaje y su proyección sobre el territorio y sobre las actividades sociales y económicas en el marco del Convenio europeo de Paisaje.

2. Reglamentariamente se establecerá la estructura y el régimen jurídico y de funcionamiento de este órgano autonómico.

### **TÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.**

#### **CAPÍTULO I. PROPIEDAD DEL SUELO.**

##### *Sección 1ª. Contenido de la propiedad del suelo.*

#### **Artículo 27.** Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. La clasificación, categorización, en su caso, subcategorización, y la calificación urbanística del suelo vincularán los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y concretarán su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre tales bienes.

2. La previsión de edificabilidad por el planeamiento, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. Su patrimonialización se produce únicamente con su realización efectiva y, en todo caso, está condicionada al cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas que correspondan.

3. En todo caso, el contenido del derecho de propiedad del suelo y, en su caso, la edificación tiene siempre como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna; y las medidas de protección de los Espacios Naturales Protegidos y del patrimonio histórico de Canarias y cualquier otro que se determine por ley.

#### **Artículo 28.** Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de usar, de disfrutar y de explotar los terrenos conforme a la clasificación, categorización, subcategorización y calificación de los mismos. También comprende la facultad de disponer, siempre que no lo sea con infracción del régimen de formación de fincas y parcelas establecido por la legislación de suelo.

2. Las facultades anteriores alcanzan el suelo y el subsuelo de los terrenos de que se trate hasta donde determinen el planeamiento, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que imponga la protección del dominio público.

#### **Artículo 29.** Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes.

1. El derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, comprende los siguientes deberes:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación o, en su caso, a usos que sean compatibles con la misma.
- b) Conservar el suelo en las condiciones legalmente exigibles, así como, en su caso, levantar



las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos reconocidos por esta ley.

b) Respetar los límites que deriven de la legislación aplicable en materia de unidad mínima de cultivo o por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

c) Cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación.

d) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control, conservación o restauración del medio y de prevención de la erosión, así como el deber de facilitar el acceso a los representantes de la Administración para desarrollar las funciones de conservación e inspección.

e) Conservar las instalaciones, construcciones y edificaciones en las condiciones preceptivas y, en todo caso, las de seguridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles, así como ejecutar las obras adicionales por motivos turísticos y ornato, o para la mejora de la calidad y la sostenibilidad que sean impuestas, procediendo, en su caso, a la rehabilitación siempre que el importe de las obras a realizar en cumplimiento de esas obligaciones no supere la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente en características constructivas y superficie útil.

f) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la comunicación previa que sea exigible, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos por esta Ley, por las normas reguladoras del suelo, y, en virtud de ellas, los impuestos por el planeamiento.

### Artículo 30. Aprovechamiento urbanístico medio.

1. En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

2. El Plan General establecerá un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito, en función de su situación dentro de la estructura territorial.

Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.

El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

3. El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.

4. La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas, en particular los relativos a localización inicial y de resultado, deberá ser razonada, exponiendo los motivos que han dado lugar a su determinación, que se especificarán en la memoria justificativa de la ordenación.

5. El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por



metro cuadrado.

6. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico podrán desarrollar y precisar los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

*Sección 2ª. Clasificación, categorización, calificación y situación del suelo.*

**Artículo 31.** Clases, categorías y calificación.

1. El suelo de cada término municipal se clasificará en todas o algunas de las siguientes clases: a) rústico, b) urbanizable, y c) urbano.
2. La clasificación será realizada por el plan general y, en su caso, por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o territoriales en los supuestos previstos en esta Ley. En todo caso, el suelo que no sea clasificado de forma expresa como urbano o urbanizable, tendrá la clasificación de suelo rústico.
3. El planeamiento adscribirá el suelo de cada clase a la categoría y, en su caso, subcategoría que corresponda de acuerdo con los criterios establecidos por la presente Ley.
4. El planeamiento calificará el suelo de cada clase y categoría de acuerdo con su destino específico.

**Artículo 32.** Equivalencia a efectos de situación del suelo.

A los efectos de la legislación estatal de suelo, se entiende que:

- a) Los suelos clasificados y categorizados como suelo rústico, así como los suelos clasificados y categorizados como suelo urbanizable hasta la recepción de la urbanización, se encuentran en la situación básica de suelo rural.
- b) Los suelos clasificados y categorizados como suelo urbano, así como los asentamientos rurales asimilados a suelo urbano de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley, se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado.

**Artículo 33.** Usos y obras provisionales.

1. Los Ayuntamientos podrán otorgar de forma motivada licencias para usos o actuaciones de carácter provisional, no previstos en el planeamiento en cualquier clase de suelo, cuando concurren los siguientes requisitos:
  - a) Que se trate de uno uso u obra provisional, debiendo deducirse tal carácter bien de las propias características de la construcción o bien de circunstancias objetivas, tales como la viabilidad económica de la implantación provisional, el escaso impacto social de su futura erradicación o la facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelación.
  - b) Que dicho uso u obra no se encuentre expresamente prohibido por la ordenación aplicable, bien con carácter general, bien de forma específica para el tipo de suelo o para el ámbito afectado.
  - c) Que la ordenación pormenorizada afectante al suelo, vuelo o subsuelo sobre el que pretende realizarse la actuación no se encuentre definitivamente aprobada y en vigor o, de estarlo, la implantación del uso o actuación provisional no dificulten o desincentiven la ejecución de la misma.
2. El otorgamiento de licencia para obras y usos provisionales operará siempre a título de precario, inherente a la excepcionalidad y provisionalidad de la actuación, pudiendo revocarse en cualquier momento por la Administración, en resolución motivada. A tal efecto, la licencia se otorgará previo compromiso del promotor de demoler o erradicar el uso o actuación autorizado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o cuando se acuerde, en cualquier momento, por la Administración, con renuncia, en todos los casos, a cualquier tipo de indemnización.
3. La eficacia de la licencia vendrá condicionada con carácter suspensivo a:
  - a) La constitución de garantía suficiente, a juicio de la Administración, para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, en caso de no realizarse por el interesado, así como los costes de inscripción en el Registro de la



Propiedad de esta condición.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando la finca estuviere inscrita, de las condiciones especiales inherentes a la libre revocabilidad y carencia de derecho de indemnización. Se exceptúa este deber cuando la obra o uso autorizada no tenga una duración superior a 3 meses sin que sea posible su prórroga.

## CAPÍTULO II. SUELO RÚSTICO.

### *Sección 1ª. Concepto y categorías.*

#### **Artículo 34.** Suelo rústico: definición.

1. El suelo rústico (SR) está integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las siguientes características:

- a) Estar excluidos de transformación por la legislación de protección o policía de los bienes de dominio público natural.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, paisaje, montes, actividades agropecuarias y similares, espacios naturales protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias, incluyendo la sujeción a los instrumentos de ordenación que articulen esa normativa.
- c) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.
- d) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, ganadero, forestal, cinegético o contar con riquezas naturales.
- e) Ser necesaria su protección por riesgos ciertos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación, erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.

2. Igualmente, el planeamiento clasificará como suelo rústico, los terrenos que sean conformes con los siguientes criterios:

- a) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
- b) Resultar inadecuado para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación.
- c) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.
- d) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.

3. Con carácter general, cualquier terreno no clasificado como urbano o urbanizable será suelo rústico.

#### **Artículo 35.** Suelo rústico: categorías y subcategorías.

Dentro del suelo que se clasifique como rústico, el planeamiento establecerá todas o algunas de las siguientes categorías y subcategorías:

- a) Suelo rústico de protección ambiental (SRPA), cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - 1) Suelo rústico de protección natural (SRPN), para la preservación de valores y recursos naturales o ecológicos, incluido el forestal y el hidrológico.
  - 2) Suelo rústico de protección paisajística (SRPP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos, así como los usos tradicionales que han conformado el paisaje.
  - 3) Suelo rústico de protección cultural (SRPC), para la preservación de



yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.

4) Suelo rústico de protección de entornos (SRPENT), para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos, de núcleos de población y de itinerarios. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualesquiera otra enumeradas en este artículo.

5) Suelo rústico de protección costera (SRPC), para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo.

b) Suelo rústico de protección económica (SRPE), cuando los terrenos cuenten con valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para su aprovechamiento, diferenciándose las siguientes subcategorías:

1) Suelo rústico de protección agraria (SRPAG), para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero, silvícola, piscícola, hidráulico y otros aprovechamientos o usos compatibles.

2) Suelo rústico de protección minera (SRPM), para la ordenación de la explotación de recursos minerales.

c) Suelo rústico de asentamiento (SRA), cuando en los terrenos existan núcleos de población consolidados, integrado por un conjunto de edificaciones con características tipológicas propias de lo rural, no integrados en la malla urbana, ni en condiciones legales de integrarse, diferenciándose las siguientes subcategorías:

1) Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), cuando se trate de un conjunto de edificaciones estructurado sobre caminos, accesos o serventías tradicionales, sin vinculación actual con actividades primarias o agropecuarias, que, de existir, tengan carácter residual.

2) Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAG), cuando se trate de un conjunto de edificaciones situadas en un área de explotación agropecuaria, que lo delimita, vinculadas con esta actividad, siendo la edificación justificada y proporcional a la actividad agropecuaria.

d) Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI), para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de los sistemas generales viarios, de telecomunicaciones, energéticos, hidrológicos, de abastecimiento, saneamiento y otros análogas, así como para la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo, si bien, su localización en suelo rústico de protección ambiental o de protección agraria tiene carácter excepcional, en tanto su ubicación en los mismos resulte indispensable.

e) Suelo rústico común (SRC), integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.

### **Artículo 36.** Delimitación del suelo rústico de asentamiento.

1. Se considera núcleo de población a un conjunto de, al menos, 10 edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas; también tendrá esta consideración el conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuenten con una población residente superior a 40 personas.

2. Igualmente, forman parte del núcleo de población las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del mismo, excluyéndose del cómputo de esa distancia los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios, así como barrancos que sean cruzados por puentes.

3. El perímetro del asentamiento vendrá determinado por la ocupación territorial actual y el necesario para atender el crecimiento vegetativo futuro, incluyendo el suelo preciso para las dotaciones y equipamientos que correspondan, cuando no sea posible su localización en el interior del asentamiento.

4. El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de nuevos, salvo excepciones que pretendan la colmatación



interior o, en su caso, la comunicación de viviendas interiores consolidadas.

5. El planeamiento general, o en su caso los planes y normas de espacios naturales protegidos, determinará la ordenación estructural de cada asentamiento teniendo en cuenta la red viaria estructural y las interconexiones y desarrollos necesarios para mejor funcionalidad y aprovechamiento del suelo, en previsión de los crecimientos poblacionales y las actividades propias del lugar de que se trate en cada caso. Asimismo, podrá fijar la delimitación y parámetros de ordenación de unidades de actuación que pudieran ser necesarias para una correcta ordenación pormenorizada.

6. Igualmente, los instrumentos mencionados podrán incorporar la ordenación pormenorizada de áreas del asentamiento que presenten una ocupación igual o superior a 2/3 de aquella, sin que la nueva edificabilidad que se otorgue pueda ser superior al veinticinco por ciento de la ya materializada. El planeamiento deberá determinar la contribución al sostenimiento de las dotaciones y equipamientos que las nuevas ocupaciones generen. En defecto de aquellos instrumentos, la ordenación de esos asentamientos se efectuará mediante plan especial de ordenación.

#### *Sección 2ª. Régimen jurídico del suelo rústico.*

#### **Artículo 37.** Derechos de los propietarios de suelo rústico.

1. En el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, los propietarios de suelo rústico tienen los siguientes derechos:

a) A la ejecución de los actos tradicionales propios de la actividad rural y, en todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, vinculada con la utilización racional de los recursos naturales, que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, incluyendo los actos de mantenimiento y conservación en condiciones adecuadas de las infraestructuras y construcciones, y los trabajos e instalaciones que sean precisos con sujeción a los límites que la legislación por razón de la materia establezca.

b) La realización de obras y construcciones y el ejercicio de usos y actividades que, excediendo lo previsto en el número anterior, se legitimen por la ordenación de acuerdo con las previsiones de la ley.

2. Excepcionalmente, cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine. En el caso de que el aprovechamiento edificatorio fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

3. En particular, el propietario de suelo rústico de protección ambiental tendrá derecho a ser compensado por la adecuada conservación y mejora del paisaje y, en su caso, de los valores protegidos. Este derecho será, como mínimo, equivalente al 0,5% del valor catastral que corresponda, siempre que acredite la adecuada conservación del suelo. La cuantía se incrementará en la medida de las mejoras efectivas que se realicen en ese espacio y que sean acreditadas por la Administración competente. Reglamentariamente se establecerán las condiciones de ejercicio de este derecho, las formas y periodicidad de la compensación.

#### **Artículo 38.** Deberes de los propietarios de suelo rústico.

1. Con carácter general, en el marco de la legislación estatal sobre suelo y demás leyes sectoriales de directa aplicación, los propietarios de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético, así como las construcciones, instalaciones e infraestructuras.

b) Usar y explotar el suelo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones



ilegítimas en bienes de terceros.

c) Obtener los títulos administrativos preceptivos, o bien cumplimentar los trámites correspondientes, exigidos para la realización de cualesquiera actividades de transformación, sean ordinarias o sean de interés general cuando excedan de lo previsto en el apartado primero del artículo anterior.

d) Cualquier otro impuesto por norma legal.

2. En el caso de que la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento edificatorio, con carácter previo a su materialización, el propietario vendrá obligado a cumplir los deberes legales y las condiciones que aquélla determine.

3. Las condiciones a que se refiere el apartado anterior, deberán:

a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

b) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

c) Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

d) Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

4. En particular, cuando se permita aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, los propietarios tendrán las siguientes obligaciones:

a) Abonar, cuando proceda, el canon por aprovechamiento en suelo rústico.

b) Implantar en las actuaciones energías renovables para autoconsumo.

c) 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. En otro caso se estará a la previsión de la letra c) del número anterior.

d) Ejecutar la obra o la edificación permitida en las condiciones legales correspondientes.

### **Artículo 39.** Canon por aprovechamiento en suelo rústico.

1. Todo aprovechamiento en suelo rústico que habilite a la implantación de construcciones, edificaciones o instalaciones cuya legitimación requiera la previa declaración de interés público o social devengará un canon por aprovechamiento en suelo rústico a favor del Ayuntamiento en cuyo término municipal se proyecte. Se exceptúan los sistemas generales, las dotaciones y los equipamientos promovidos por las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias.

2. La obligación de abono del canon se devengará con el otorgamiento de la licencia municipal o título equivalente que, precedida de la declaración de interés público o social, habilite el aprovechamiento referenciado en el apartado 1. La eficacia de dicha licencia o título quedará condicionada, en todo caso, al efectivo abono del canon.

3. 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.

A los efectos previstos en el presente artículo, se considerará como valor del aprovechamiento conferido el coste de ejecución material, según presupuesto del proyecto presentado para la declaración de interés público o social, de la construcción, edificación o instalación objeto de la licencia referenciada en el apartado 3, excluidos cualesquiera tributos, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público relacionadas con la construcción, edificación o instalación, los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material presupuestado.

En el supuesto de que, una vez ejecutada la edificación, construcción o instalación el valor de la



misma, previa comprobación administrativa, fuera superior al presupuesto consignado en el proyecto y que sirvió de base para la liquidación del canon, se girará una liquidación complementaria, en cuanto al exceso, viniendo el obligado a abonar el interés de demora desde el vencimiento del periodo voluntario de pago resultante de la liquidación practicada al tiempo del devengo de la obligación de pago del canon.

4. El devengo y exigibilidad del canon no vendrá, en ningún caso, condicionado por la no ejecución de la edificación, construcción o instalación ni por la caducidad de la licencia otorgada, careciendo en tales supuestos el sujeto obligado de derecho alguno a la devolución o a la no exigibilidad del canon devengado.

5. Es sujeto pasivo de canon la persona física, persona jurídica o entidad que resulte titular del derecho de aprovechamiento conferido en la licencia referenciada en el apartado 3. En caso de transmisión de la licencia, tanto el transmitente como el adquirente responderán solidariamente del abono del canon devengado con el otorgamiento de la licencia.

6. La liquidación del canon se realizará de forma simultánea o posterior al otorgamiento de la licencia referenciada en el apartado 3.

7. El devengo y abono del canon será compatible con el devengo de cualesquiera tributos que graven la realización de la obra o el otorgamiento de la licencia.

8. El abono del canon podrá efectuarse en especie, mediante la transmisión, en dación en pago, a favor del Ayuntamiento, de inmuebles cuya valor, comprobado administrativamente, equivalga a la cuantía del canon calculada conforme a lo dispuesto en el apartado. La dación en pago requerirá la previa aceptación del Ayuntamiento, en cuyo defecto deberá realizarse el abono en dinero.

#### **Artículo 40.** Fondo insular de compensación de la conservación.

1. Con el fin de hacer efectivo el derecho a la compensación por conservar, en cada Cabildo existirá un fondo de compensación de la conservación que se nutrirá de las aportaciones que realicen los sujetos obligados a contribuir a la conservación de los suelos ambientales y los paisajes insulares de acuerdo con esta Ley.

2. La obligación de contribuir corresponde 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.

3. Los recursos del fondo insular quedan afectados a la materialización de la compensación por conservar que esta Ley reconoce a los propietarios de suelos rústicos de protección ambiental. Estos recursos no formarán parte ni se integraran en el presupuesto ni en el patrimonio insular, gestionándolos el Cabildo en calidad de titular fiduciario.

4. Además de las aportaciones de los sujetos obligados, los fondos insulares contarán con las aportaciones que realicen las Administraciones públicas y los recursos procedentes de los ingresos por sanciones en los términos de la presente Ley. Estos recursos quedan sujetos al mismo régimen de disposición.

5. Reglamentariamente, la Comunidad Autónoma regulará la estructura, la organización y el funcionamiento de estos fondos, así como los medios para evaluar y acreditar las actuaciones de adecuación y, en particular las de mejora que puedan desarrollar los beneficiarios, debiendo, en todo caso, existir un órgano de supervisión y control del que formen parte entidades sin ánimo de lucro vinculadas con la protección y la conservación de los recursos naturales.

### **CAPÍTULO III. SUELO URBANIZABLE.**

#### *Sección 1ª. Concepto y categorías.*

#### **Artículo 41.** Suelo urbanizable: definición.

1. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, con el fin de atender necesidades reales de ocupación de suelo, que no pueden ser satisfechas por otros suelos aptos para ser transformados.



2. La clasificación deberá realizarse en forma tal que:

- a) La superficie de los terrenos correspondientes lo será como ensanche, en contigüidad y extensión, sin solución de continuidad alguna, con suelo urbano existente. No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y agrícolas.
- b) La superficie constituya una unidad geográfica y urbanística homogénea que permitan una ordenación adecuada por el planeamiento de desarrollo. A estos fines, los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características físicas y urbanísticas homogéneas y su perímetro, además de su contigüidad con suelo urbano, deberá estar delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres o por elementos naturales o artificiales preexistentes.
- c) Los suelos urbanizables clasificados con anterioridad, cambiando en su caso el sistema de ejecución, y, en lo necesario, los nuevos aprovechamientos que asigne el planeamiento deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos concretos de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico. A estos efectos se considerará el crecimiento poblacional y la superficie edificada para los distintos usos en los últimos diez años, así como, en el mismo periodo, la extensión y capacidad de los suelos urbanizables clasificados por el planeamiento anterior y su grado de desarrollo y ejecución.
- d) Las infraestructuras y los sistemas generales existentes deben tener capacidad para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones que se establezcan, sean residenciales, turísticas, industriales, comerciales o cualesquiera otras, o, en su caso, imponerse a los promotores la financiación y ejecución de las obras precisas de conexión, de mantenimiento del nivel de servicios que vinieran prestando y, de ser preciso, de ampliación.
- e) En todo caso, cada sector de suelo urbanizable tendrá la dimensión necesaria para permitir la reserva de las dotaciones preceptivas.

3. Con carácter excepcional y de forma expresa, el planeamiento general podrá prever suelo urbanizable aislado para usos no residenciales, cuando resulte inviable su localización en extensión y contigüidad con suelo urbano por razones ambientales o sociales, o bien por imponerlo la legislación sectorial.

4. En todo caso, el suelo que se clasifique como urbanizable se agrupará en sectores que permitan su ejecución mediante su ordenación por el propio planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.

#### **Artículo 42.** Suelo urbanizable: categorías.

1. El suelo urbanizable se dividirá en ordenado y no ordenado.
2. El suelo será ordenado (SUOR) cuando cuente con ordenación pormenorizada por el planeamiento general o de desarrollo, legitimando la actividad de ejecución.
3. El suelo quedará como no ordenado (SUNOR) cuando no cuente con esa ordenación pormenorizada.

#### *Sección 2ª Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado.*

#### **Artículo 43.** Derechos del propietario de suelo urbanizable no ordenado.

El propietario de suelo urbanizable no ordenado tiene las siguientes facultades:

- a) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos como cualquier propietario de suelo rústico, salvo aquellas facultades concretas que resulten incompatibles con las previsiones contenidas en el planeamiento para esta categoría de suelo.
- b) El derecho a realizar uso y obras de carácter provisional en los términos admitidos por la presente Ley.
- c) El derecho de consulta sobre los criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables, sobre las obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales, o, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de los existentes que fueran precisas, sobre la



adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular al insular y sobre la adecuación a la legislación sectorial vigente. La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses. La consulta emitida tendrá una eficacia de un año, pudiendo dar derecho a indemnización en caso de alteración de criterios en ese tiempo de acuerdo con la legislación estatal de suelo cuando se ocasionen daños o perjuicios.

d) El derecho a elaborar y presentar el instrumento que permita la ordenación pormenorizada de ese suelo de acuerdo con lo establecido en la presente Ley, salvo que la Administración se haya reservado la iniciativa pública de ordenación y ejecución.

**Artículo 44.** Deberes del propietario de suelo urbanizable no ordenado.

El propietario de suelo urbanizable no ordenado tendrá los mismos deberes que el titular de suelo rústico, incluyendo el deber de colaborar con la Administración en el ejercicio de las funciones que sean necesarias para establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos.

*Sección 3ª. Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado.*

**Artículo 45.** Derechos de los propietarios de suelo urbanizable ordenado.

1. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes derechos:

- a) Al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 87 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio correspondiente del sector.
- b) A promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización y a participar en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización, en los términos de la presente Ley, salvo que la Administración haya optado por la ejecución pública.
- c) A no soportar obligaciones o prestaciones adicionales, ni más gravosas que las que procedan legalmente, siendo nulo el convenio que las imponga.
- d) A percibir el justiprecio que corresponda en caso de ejercer el derecho a no participar en la ejecución de la urbanización, así como cuando se actué por expropiación.
- e) A la edificación de las parcelas de manera simultánea con la urbanización siempre y cuando sea viable esa actuación simultánea y se garantice la ejecución de la urbanización, quedando prohibida la ocupación de lo construido aquella hasta tanto sea recibida la urbanización.

2. Estos derechos se reconocen sin menoscabo de los deberes y vinculaciones que recaen sobre los terrenos de acuerdo con el artículo anterior.

**Artículo 46.** Deberes del propietario de suelo urbanizable ordenado.

Los propietarios de suelo urbanizable ordenado, en el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, tienen los siguientes deberes y obligaciones:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) Ceder obligatoria gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento del sector, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.



- e) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al Ayuntamiento las obras de urbanización.
- f) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al Ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.
- g) Garantizar el realojo de los ocupantes legales, así como su retorno cuando tengan derecho a él, de acuerdo con la legislación vigente.
- h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.
- i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, incluyendo el pago de los justiprecios que correspondan, que no podrá ser inferiores al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

2. Además, 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.

**Artículo 47.** Derechos y deberes del promotor no propietario de suelo urbanizable.

1. En los términos previstos en esta Ley, el promotor de suelo urbanizable no ordenado sin tener la condición de propietario ostenta los derechos de consulta y de promover y elaborar el instrumento que permita la ordenación pormenorizada, que corresponden al propietario de esa clase y categoría de suelo.
2. Igualmente, el promotor no propietario de suelo urbanizable ordenado ostenta los derechos y obligaciones que el propietario de esa categoría de suelo, con la excepción del derecho a no soportar obligaciones adicionales ni más gravosas, y del derecho al justiprecio.

## **CAPITULO IV. SUELO URBANO.**

### *Sección 1ª. Concepto y categorías.*

**Artículo 48.** Suelo urbano: definición.

1. El suelo urbano engloba los terrenos que, estando integrados legalmente o siendo susceptibles de integrarse en una trama o malla urbana, el planeamiento incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
  - a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir. En todo caso, el hecho de que el suelo sea colindante con los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos, con las vías de comunicación de núcleos entre sí o con carreteras, no comportará, por sí mismo, la condición de suelo urbano, salvo que se trate de travesías a partir del primer cruce con calle urbana.
  - b) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
2. A los efectos de la presente Ley se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.
3. Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación cuando el planeamiento general las incorpore.
4. Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.
5. También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los



presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados.

6. El suelo de los asentamientos rurales que reúna los servicios a que se refiere la letra a) del apartado primero, con la dimensión que se establezca reglamentariamente, tendrá la consideración de suelo urbano a los efectos de la legislación estatal de suelo.

**Artículo 49.** Suelo Urbano: categorías.

1. En el suelo urbano, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado (SUICO), integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en la letra a) del número 1 del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por el Plan General.

b) Suelo urbano no consolidado (SUNCO), integrado por el restante suelo urbano.

2. En particular, el suelo incluido en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado, si bien con las singularidades y particularidades que establece esta Ley.

**Artículo 50.** Solar.

Tienen la condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que se encuentren dotadas de los siguientes servicios:

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A estos efectos no merecen esa calificación ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando el planeamiento lo prevea expresamente, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación; y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 15 de mayo, de Ordenación del Territorio.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalente, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

*Sección 2ª. Régimen jurídico suelo urbano no consolidado.*

**Artículo 51.** Derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado, en el marco de la legislación estatal de suelo, tendrán los siguientes derechos:

a) Derecho de consulta sobre la ordenación aplicable, derecho a elaborar y presentar el instrumento de ordenación pormenorizada cuando la Administración no se haya reservado esa tarea, y derecho a desarrollar usos y obras provisionales, en los términos del suelo urbanizable no programado.

b) Derecho a la ejecución, en los términos precisados reglamentariamente, de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora. En este último caso, tendrán los derechos correspondientes al propietario de suelo urbanizable ordenado.

c) Derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.



- d) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 89 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente.
- e) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.
- f) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

**Artículo 52.** Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
  - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. En los supuestos en que se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
  - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
  - f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
  - g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, incluyendo el pago de los justiprecios que correspondan, que no podrá ser inferiores al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.
2. Además, 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.
3. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto en el Título V de esta Ley.

**Artículo 53.** Deberes de los propietarios de suelos urbanos no consolidados de escasa entidad.

Reglamentariamente podrán graduarse los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado por la urbanización, cuando las características y la escasa entidad del ámbito en el que estén incluidos sus terrenos dificulten o impidan la materialización de las operaciones de cesión y equidistribución.

**Artículo 54.** Urbanización y edificación simultánea en suelos urbanos no consolidados.

1. El Ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a) Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
  - b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
  - c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.



d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

*Sección 3ª Régimen jurídico del suelo urbano incluido en actuaciones de dotación.*

**Artículo 55.** Derechos de los propietarios en actuaciones de dotación.

1. Los propietarios de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán iguales derechos a que los propietarios de suelos urbanos no consolidados si bien de modo proporcional y conforme con el alcance y contenido de la actuación de que se trate.

2. En particular, los propietarios de esta categoría de suelo tienen derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas, en su caso conforme a los coeficientes que correspondan a la división horizontal. E, igualmente, tienen derecho al porcentaje del incremento adicional del aprovechamiento generado por la actuación de dotación que resulte del acuerdo de adjudicación de conformidad con las reglas del artículo siguiente.

**Artículo 56.** Deberes de los propietarios en actuaciones de dotación.

1. Los propietarios de suelo urbano incluido en actuaciones de dotación tendrán los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien siempre en proporción y de acuerdo con el contenido de esa actuación.

2. No obstante, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, 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.

3. A los efectos de estas cesiones, el incremento adicional de aprovechamiento se calculará en relación con aquel que haya sido legalmente materializado por los propietarios incluidos en la actuación.

4. El deber de cesión para dotaciones públicas podrá ser cumplido mediante su sustitución por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por cualquiera de las formas a que se refiere el apartado siguiente.

5. El deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía podrá ser cumplido mediante su sustitución por su valor en metálico, debiendo emplearse, en este caso, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista o bien integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana.

6. El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.

7. Además, el propietario de suelo urbano incluido en una actuación de dotación, que implique incremento de edificabilidad, 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 5% del incremento del aprovechamiento en el ámbito de la actuación.



*Sección 4ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.*

**Artículo 57.** Derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

- a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
- c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

**Artículo 58.** Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

1. En el marco de la legislación estatal de suelo, los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

- a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente Ley.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
- c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
- d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

2. La ejecución del suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo previsto en lo previsto en la presente Ley para las actuaciones sobre el suelo urbano.

**Artículo 59.** Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano consolidado.

1. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

3. El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

**TÍTULO II. UTILIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**



## CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL.

**Artículo 60.** Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:
  - a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.
  - b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, y las que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.
  - c) Las construcciones o edificaciones se procurará situarlas en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.
  - d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.
  - e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
  - f) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
  - g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
  - a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - b) Tener el carácter de aisladas.
  - c) Respetar un retranqueo mínimo de tres metros a linderos y de cinco metros al eje de caminos.
  - d) No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidos en cada punto del terreno que ocupen.
  - e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50 por ciento.

Las reglas de las letras c) y d) no serán de aplicación en el caso de invernaderos y otras instalaciones temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agraria.
3. No podrá realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico, además de los usos y actividades prohibidos por los instrumentos de ordenación, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

**Artículo 61.** Usos, actividades y construcciones ordinarias.

1. En suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, piscícola, extractivo, de infraestructuras, deportivos o de ocio, y científicos.
2. Los usos agrícola, ganadero, forestal y piscícola que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán lo siguiente:
  - a) La producción, la transformación y la comercialización de las producciones, así como las actividades, construcciones e instalaciones agroindustriales necesarias para las explotaciones de tal carácter, debiendo guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones. En particular, además de las actividades tradicionales, estos usos incluyen la acuicultura, los cultivos agroenergéticos, los cultivos de alta tecnología



relacionados con la industria alimentaria y farmacéutica y otros equivalentes, en particular cuantos se vinculen con el desarrollo científico agropecuario.

b) Los usos complementarios que tengan por objeto la transformación y venta de productos agrarios, plantas ornamentales o frutales, derivados o vinculados con la actividad agropecuaria, sean o no generados en la propia explotación, así como las cinegéticas, la producción de energías renovables, las turísticas, las artesanales, la de restauración con productos obtenidos en la explotación, las culturales, las educativas y cualesquiera otros usos y actividades que completen, generando renta complementaria, la actividad realizada en esas explotaciones. En todo caso, estos usos deberán siempre tener una dimensión proporcionada a la explotación, realizarse en los términos establecidos por la normativa sectorial aplicable, y, en cuanto comporten afluencia de público, habrá de disponerse de espacio de aparcamiento en superficie adecuada sin que pueda exceder del doble de la superficie construida.

c) Con carácter excepcional y como uso complementario, se admitirá el uso residencial para la guardia y custodia de la explotación cuando por su dimensión, localización o singularidades de la actividad, esa tarea de vigilancia sea imprescindible, lo cual deberá ser debidamente justificado, autorizándose únicamente en construcciones, edificaciones o instalaciones existentes. La reducción significativa del espacio objeto de explotación, así como el cierre o el abandono de la actividad determinan la ineficacia de la autorización y la prohibición de continuidad de este uso excepcional.

3. El uso extractivo comprenderá las construcciones e instalaciones estrictamente indispensables para la investigación y obtención de recursos minerales o hidrológicos.

4. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte de vehículos, aguas, energía u otros, las telecomunicaciones, la depuración y potabilización, el tratamiento de residuos u otros análogos, incluyendo las áreas y estaciones de servicio.

5. El uso deportivo o de ocio comprenderá, en su caso, la posibilidad de instalaciones fijas y desmontables, permanentes o temporales, en función de las características de la actividad

6. El uso científico, el docente y el divulgativo, comprenderá las construcciones e instalaciones que sean precisas para su desempeño de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial de aplicación.

7. En los usos, actividades y construcciones a que se refieren los número anteriores se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación, incluidos los exigidos por las normas sobre habitabilidad y prevención de riesgos laborales.

#### **Artículo 62.** Usos, actividades y construcciones ordinarias específicos.

1. En las condiciones determinadas reglamentariamente y precisadas por el planeamiento serán posibles en suelo rústico los siguientes actos específicos:

a) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en el artículo 162 de esta Ley, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que habrán de situarse de modo que no afecten a la fachada ni, en su caso, a las partes más valiosas de la edificación. La autorización de los trabajos requerirá la prestación de garantía por importe del quince por ciento del coste total de las obras previstas.

b) El traslado y nueva construcción de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública cuando sea menos gravoso para la hacienda pública que el pago de justiprecio por resultar finca antieconómica.

2. Igualmente, en cualquier categoría de suelo rústico donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten aplicables al



ámbito donde se pretenda ubicar la instalación, se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria. Las bodegas e instalaciones deberán ser construidas enterradas o semienterradas, acomodándose en cuanto a materiales y condiciones constructivas al entorno agrícola y al paisaje del espacio donde se localicen.

**Artículo 63.** Usos, actividades y construcciones de interés público o social.

1. Excepcionalmente, en el suelo rústico, no categorizado como de protección ambiental, podrán autorizarse usos residenciales, industriales, turísticos y de equipamiento y servicios, no complementarios de usos ordinarios, siempre que se integren en actuaciones de interés público o social, contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o que deban situarse necesariamente en suelo rústico y, además, esa implantación no estuviera expresamente prohibida por el planeamiento.

2. El uso residencial comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, que deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Situarse en terrenos calificados como asentamientos rurales o agrícolas, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones autorizadas.

Cuando se trate de viviendas situadas en asentamientos agrícolas, estar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas efectivas. Su primera ocupación sólo será posible previa acreditación de la puesta en explotación agrícola de los correspondientes terrenos o de la acreditación del mantenimiento de la actividad agraria de la finca.

b) Constituir la finca que les otorgue soporte, una unidad apta para la edificación, quedando en su integridad vinculada legalmente a la vivienda autorizada.

3. Los usos industriales, turísticos, de equipamientos y servicios comprenderán las construcciones e instalaciones que los caractericen de acuerdo con la presente Ley y la legislación sectorial correspondiente.

**Artículo 64.** Régimen de usos y actividades autorizables.

1. Los usos que no estén expresamente previstos ni prohibidos por el planeamiento se consideran autorizables en las condiciones que establece la presente Ley, en particular las relativas a la protección ambiental y agraria, y, en su caso, la legislación sectorial que corresponda,

2. Reglamentariamente podrán precisarse las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los proyectos técnicos y los estudios que sean exigibles para su viabilidad.

**CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE USOS POR CATEGORÍAS.**

*Sección 1ª.- Suelo rústico de protección ambiental.*

**Artículo 65.** Suelo rústico de protección ambiental.

1. En el suelo rústico de protección ambiental serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidas por el plan insular, los planes y normas de espacios naturales protegidos, o el plan general municipal y sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo está sometido.

2. En particular, en el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural solo serán posibles los usos y las actividades que sean compatibles con la finalidad de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

3. En el suelo rústico de protección del entorno de espacios naturales protegidos, de itinerarios o de núcleos de población, así como el destinado por el planeamiento de ordenación a infraestructuras, sistemas generales o dotaciones en asentamientos rurales, serán posibles usos, construcciones y actividades, de carácter provisional, de acuerdo con lo establecido por el artículo 33 de la presente



Ley, sin perjuicio de su compatibilidad con cualesquiera otras categorías.

Sección 2ª.- *Suelo rústico de protección económica.*

**Artículo 66.** Usos admisibles: principio general.

1. En los suelos rústicos de protección económica son autorizables las actividades que correspondan a la naturaleza de las fincas y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos señalados en el artículo 37 de esta Ley.

2. En las diferentes subcategorías de suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere el artículo 20 de esta Ley, sin que les sea aplicable lo establecido sobre actuaciones de interés público o social en suelos rústicos.

**Artículo 67.** Protección agraria.

1. En los suelos rústicos de protección agraria, en particular, podrán realizarse los usos ordinarios, incluyendo los complementarios, a que se refiere el apartado 2 del artículo 61 de esta Ley, con el alcance que, en su caso, pueda precisar el planeamiento aplicable.

2. En el suelo rústico de protección agraria incluido en espacios naturales protegidos o en sus zonas periféricas de protección, el régimen de usos tolerados o permitidos será el correspondiente a esa subcategoría de protección agraria salvo que se encuentren expresamente prohibidos por el plan insular de ordenación o por el plan del espacio, o bien resulten manifiestamente incompatibles con los valores protegidos de acuerdo con el instrumento de ordenación del espacio. En todo caso, en estos suelos el otorgamiento de cualesquiera títulos habilitantes requiere de un informe previo sobre compatibilidad con la ordenación del espacio natural protegido y, en su defecto, con los valores reconocidos, emitido por el órgano al que corresponda su gestión.

3. Quedan prohibidas nuevas construcciones destinadas a vivienda o habitación o a la implantación del uso residencial, sin perjuicio del uso excepcional vinculado con la guardia y custodia de la explotación cuando sea admisible de acuerdo con esta Ley.

Sección 3ª.- *Suelo rústico de asentamientos rurales o agrícolas.*

**Artículo 68.** Usos generales.

1. En los asentamientos consolidados rurales o agrícolas podrán autorizarse las actividades que correspondan a la naturaleza de las fincas y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, reconocidos en los términos de esta Ley y precisados en el planeamiento.

2. En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas, se podrán realizar aquellos usos que expresamente contemple el planeamiento, el cual deberá asimismo definir los criterios dimensionales y, cuando esos asentamientos tengan carácter tradicional, deberá establecer las medidas precisas para mantener sus características singulares.

3. En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere el artículo 20 de esta Ley, sin que les sea aplicable lo establecido en esta Ley sobre actuaciones de interés público o social.

**Artículo 69.** Usos admisibles en los asentamientos.

1. Con carácter general, en los asentamientos rurales se permitirán los siguientes usos:

a) El uso residencial, evitando tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. En ningún caso se permitirán construcciones en hileras o adosadas.



- b) El uso dotacional, incluyendo espacios libres, dotaciones y equipamientos, cuya dimensión se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie no superior al 60% de la prevista para los planes parciales y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.
  - c) Los usos industriales, siendo admisibles los vinculados a las actividades agrarias y equivalentes, los de carácter artesanal que sean compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.
  - d) Los usos comerciales y de servicios, igualmente, conectados con las actividades agrarias y análogas del asentamientos, así como las necesidades los residentes, así como la prestación de servicios profesionales.
  - e) Los usos turísticos en edificaciones preexistentes, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial.
2. Igualmente, en los asentamientos agrícolas se permitirán con carácter general los siguientes usos:
- a) Los usos residenciales, evitando tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de una vivienda, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. En todo caso, las viviendas serán de tipo unifamiliar y aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela, incluidas las ya existentes.
  - b) Los usos industriales admisibles serán los vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal que sean compatibles con la vivienda, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación.
  - c) Los usos turísticos, limitados a los establecimientos de turismo rural, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial.
  - d) Los usos dotacionales preexistentes, sin que sea admisible nueva reserva de suelo con destino a espacios libres, dotaciones ni equipamientos.
3. Los anteriores usos se permiten sin perjuicio de aquellos otros que legitime el planeamiento municipal o, en su caso, el planeamiento de espacios naturales protegidos aplicable.

*Sección 4ª.- Suelo rústico común.*

**Artículo 70.** Usos admisibles.

- 1. Con carácter general, en el suelo rústico común serán posibles cualesquiera usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional.
- 2. En todo caso, además, en estos suelos podrán localizarse aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico.

*Sección 5ª. Suelo rústico de protección de infraestructuras.*

**Artículo 71.** Criterios generales.

- 1. En tanto esta categoría de suelo es compatible con cualquier otra de suelo rústico, en orden a la mayor protección de los valores concurrentes en cada terreno, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) Las infraestructuras y las dotaciones, incluyendo las instalaciones privadas de interés general que lo sean de acuerdo con la legislación sectorial, así como los equipamientos de promoción pública, se podrán implantar en suelo rústico, siempre que no exista prohibición expresa del planeamiento insular, del planeamiento de los espacios naturales protegidos, o del planeamiento general en el caso de suelos rústicos de protección agraria.
  - b) En defecto de prohibición expresa, esas instalaciones se localizarán, preferiblemente, en suelo rústico común. Cuando por razones técnicas, ambientales o económicas ello no sea posible, se implantarán en suelos de protección económica, siendo excepcional la ocupación de suelos agrarios; en este caso, se situarán en la parte menos fértil de los terrenos de que se trate. Únicamente cuando resulte imposible, técnica, territorial o económicamente, otra



localización, esas infraestructuras se podrán situar en suelos con valores ambientales, y, en ellos, siempre en aquellos de menor protección.

2. En caso de que la infraestructura, dotación o equipamiento no pueda localizarse en suelo rústico por prohibirlo el planeamiento será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 20 de esta Ley.

#### **Artículo 72.** Actuaciones provisionales.

En los suelos de protección de infraestructuras será de aplicación lo relativo a los usos y obras provisionales a que se refiere el artículo 33 de esta Ley en tanto no sean ocupados por las infraestructuras, equipamientos o dotaciones a los que están destinados, sin que esto suponga menoscabo de su condición general de compatibilidad con otras categorías de suelo rústico.

#### *Sección 6ª.- Instalaciones de energías renovables.*

#### **Artículo 73.** Instalaciones de energías renovables.

1. Toda nueva construcción que se realice en suelo rústico deberá dotarse obligatoriamente de energías renovables para autoconsumo.

2. En particular, en el suelo rústico de protección económica y en el común se podrá autorizar la instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación, o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación.

2. En todo caso, las instalaciones a que se refiere el número anterior deberán respetar los siguientes requisitos:

a) El terreno ocupado por la instalación no podrá exceder del diez por ciento de la superficie total de la explotación ni del quince por ciento de la superficie realmente cultivada. A estos efectos, no se computarán la superficie del cultivo en invernadero, ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, en su caso.

b) En caso de abandono permanente o por un período superior a dos años de los cultivos que posibilitan el otorgamiento de la autorización, la misma quedará sin efecto, previa la correspondiente declaración administrativa. La extinción de la autorización de la instalación conllevará la obligación del propietario de la finca de llevar a cabo el desmontaje de la instalación y la reposición del terreno a su estado originario.

#### *Sección 7ª. Concurrencia de regímenes.*

#### **Artículo 74.** Concurrencia de regímenes.

En las fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos se aplicará a cada parte el régimen que le asigne el planeamiento, pudiendo computarse la superficie total exclusivamente para la aplicación del régimen más restrictivo de los que les afecten. Con independencia de su concreta calificación, el planeamiento podrá permitir el cómputo conjunto de las superficies destinadas a usos compatibles entre sí, a los efectos de la autorización de construcciones o instalaciones vinculadas específicamente a dichos usos.

### **CAPITULO III. TITULOS HABILITANTES.**

#### *Sección 1ª.- Disposiciones generales.*

#### **Artículo 75.** Usos, actividades y construcciones en suelo rústico.

1. Cualesquiera usos, actividades o construcciones ordinarias en suelo rústico están sujetos a licencia municipal, o, cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de



intervención administrativa por esta Ley, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.

2. Los usos, actividades o construcciones en suelo rústico, distintos de los anteriores, requerirán la determinación expresa de su interés público o social con carácter previo al otorgamiento, en su caso, de licencia municipal.

3. Los proyectos de interés insular o autonómicos promovidos por las Administraciones Públicas se someterán a su régimen específico, sin que precisen de licencia municipal.

**Artículo 76.** Licencia municipal y comunicación previa.

La licencia municipal, así como la comunicación previa, como título habilitante de actuaciones en suelo rústico, se rigen por lo establecido en el Título VIII de la presente Ley.

*Sección 2ª. Actos y usos de interés público o social.*

**Artículo 77.** Previstos en el planeamiento.

1. Cuando los actos y usos no ordinarios en suelo rústico tengan cobertura en el planeamiento, con el grado de precisión suficiente para permitir su ejecución, se entenderá que cuentan con declaración de interés público o social que constituye presupuesto inexcusable de la licencia a otorgar por el Ayuntamiento correspondiente.

2. El procedimiento para su otorgamiento y su contenido es el propio de las licencias municipales con las singularidades que se establecen en el artículo 79 de la presente Ley.

3. En todo caso, cuando las actuaciones a que se refiere este artículo lo sean en suelo rústico de asentamiento que cuente con ordenación pormenorizada, la licencia municipal será suficiente para legitimarlas.

4. En el caso de que se trate de actos y usos de interés público y social que pretendan implantar en construcciones preexistentes, quedan sometidos al régimen aplicable cuando se trata de usos previstos en el planeamiento, incluso aunque no lo estuvieran.

**Artículo 78.** No previstos por el planeamiento.

1. Cuando los actos, construcciones y usos no ordinarios carezcan de cobertura expresa en el planeamiento, o del grado suficiente de detalle, la declaración de interés público o social requiere de informe previo y favorable del Cabildo Insular sobre su compatibilidad con el planeamiento insular, sin menoscabo de los restantes informes sectoriales que sean legalmente exigibles.

2. El procedimiento para su otorgamiento y su contenido es el previsto en el artículo siguiente de esta Ley.

**Artículo 79.** Procedimiento con cobertura en el planeamiento.

1. El procedimiento se iniciará a instancia de cualquier administración o mediante solicitud de particular ante el Ayuntamiento correspondiente que deberá incluir la documentación básica que se determine reglamentariamente, y en todo caso:

a) La documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación o el proyecto.

b) La solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones; asimismo, deberá, como mínimo, garantizarse el mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

c) La asunción del resto de compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento y, en general, el pago del correspondiente canon.

d) La prestación de garantía por un importe del diez por ciento del coste total de las obras a realizar para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o



infracciones o de las labores de restauración de los terrenos.

e) La acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno.

2. El Ayuntamiento una vez examinada la documentación presentada llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Emitirá informe sobre la concurrencia de grado suficiente de precisión para legitimar su ejecución; de ser negativo, declarará inadmisibile la solicitud sin más trámites,
- b) Someterá el proyecto, cuando proceda, a evaluación ambiental.
- c) Someterá el proyecto a información pública y audiencia, en su caso, de los propietarios de suelo incluidos en el proyecto, y de los colindantes.
- d) Recabará, de forma simultánea a la información pública, informes de las Administraciones afectadas en sus competencias.

3. A tenor de lo instruido, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia solicitada.

**Artículo 80.** Procedimiento sin cobertura en el planeamiento.

1. En el caso de actuaciones que no cuenten con cobertura en el planeamiento aplicable, con carácter previo a la tramitación del procedimiento a que se refiere el artículo anterior, el promotor, por conducto del Ayuntamiento y con aportación del proyecto correspondiente y la documentación a que se refiere el número 1 del artículo anterior, solicitará del Cabildo Insular la declaración sobre la existencia o no de prohibición en el planeamiento insular y sobre el interés público o social de la actuación con la debida motivación.

2. Recibida la solicitud, el Cabildo correspondiente realizará los siguientes trámites:

- a) Someterá el proyecto a información pública y audiencia, en su caso, de los propietarios de suelo incluidos en el proyecto, y de los colindantes.
- b) Recabará, de forma simultánea a la información pública, informes de las Administraciones afectadas en sus competencias.

3. A la vista del resultado de los anteriores trámites, el Cabildo emitirá declaración en el plazo de cuatro meses desde la recepción de la solicitud en el registro del Cabildo correspondiente. Transcurrido ese plazo sin que se hubiera resuelto, se podrá entender estimada.

4. La declaración podrá ser condicionada cuando sea viable la iniciativa pero con cambios en el proyecto.

5. En caso de que se declare la existencia de prohibición, o no se considere la iniciativa de utilidad pública o social, el Cabildo notificará al Ayuntamiento y al promotor la decisión adoptada. En este caso, el Ayuntamiento denegará la licencia, notificando al solicitante.

6. La declaración de utilidad pública o interés social del proyecto será publicada en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma, incluyendo su motivación.

7. Formulada declaración de interés público o social, el Ayuntamiento continuará el procedimiento para el otorgamiento de la correspondiente licencia previsto en el artículo anterior, siguiéndose los trámites de la evaluación ambiental del proyecto.

8. Las actuaciones legitimadas por este procedimiento, una vez ejecutadas, se incorporarán al planeamiento que resulte afectado cuando se proceda a su modificación sustancial.

*Sección 3ª. Otros títulos.*

**Artículo 81.** Autorización insular de eventos deportivos a motor que discurran campo a través.

La celebración de eventos deportivos y recreativos a motor que discurran campo a través, por pistas o caminos forestales, cortafuegos, vías forestales de extracción de madera, senderos, caminos de cabaña o por el cauce de los barrancos requerirá la previa obtención de una autorización otorgada por el cabildo insular correspondiente a solicitud de la entidad organizadora del evento, donde deberán imponerse las medidas de protección y correctoras, previas y posteriores, que se estimen necesarias para minimizar el impacto sobre el medio natural.

**TÍTULO III. ORDENACIÓN DEL SUELO.**



## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### *Sección 1ª. Principios y criterios de la ordenación del suelo.*

#### **Artículo 82.** Principios de la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

1. En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta Ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves, de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medio ambiente, de utilización de energías renovables y de eficiencia energética, de adecuación a las condiciones climáticas de las islas, de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua, de accesibilidad universal, de igualdad entre hombres y mujeres, y de movilidad sostenible.
2. El planeamiento tenderá a asumir los modos tradicionales de ocupación del suelo de Canarias, procurando solucionar los problemas económicos, ambientales, culturales y de integración social derivados de la realidad existente.
3. El planeamiento desarrollará las determinaciones previstas expresamente en la presente Ley para cada instrumento de ordenación, sin ir más allá de lo estrictamente necesario para cumplir su función. Serán nulas de pleno derecho y, por tanto, ineficaces cualesquiera determinaciones del planeamiento que excedan de este mandato.

#### **Artículo 83.** Criterios de ordenación territorial.

La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:

- a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de los ciudadanos a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad.
- b) La integración de la ordenación ambiental y territorial, predominando los criterios y determinaciones ambientales.
- c) La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico, considerándolos como recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.
- d) El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.
- e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.
- f) El reconocimiento de la isla como unidad básica de planeamiento de los recursos naturales y del territorio y al municipio como unidad de ordenación urbanística.
- g) La contención de la extensión urbana y fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo.
- h) La simultánea atención específica a la calidad del medio y su paisaje, como protagonistas de la ordenación, incluyendo el esponjamiento del tejido urbano.
- i) La prevención de riesgos naturales catastróficos.
- j) El fomento del uso eficiente y la gestión de la demanda energética, la diversificación de las energías convencionales, y la priorización y extensión de las energías renovables.

### *Sección 2ª. Clasificación de los instrumentos de ordenación.*

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



1. La ordenación territorial, ambiental y urbanística del suelo de Canarias está integrada por:
  - a) Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio, que incluye las directrices de ordenación, general y sectoriales, y los planes insulares.
  - b) Instrumentos de ordenación ambiental, que incluye los planes y normas de los espacios naturales protegidos.
  - c) Instrumentos de ordenación territorial, que incluye los planes territoriales parciales y especiales y los proyectos de interés insular o autonómico.
  - d) Instrumentos de ordenación urbanística, de ámbito municipal
2. Los instrumentos de ordenación de Canarias se rigen por los principios de jerarquía, competencia y especialidad.
3. La aprobación de los instrumentos de ordenación territorial, medioambiental y urbanística no está sujeta a plazos de caducidad.

**Artículo 85.** Planeamiento insular.

1. Se entiende por planeamiento insular el conjunto formado por los siguientes instrumentos de ordenación:
  - a) Plan insular de ordenación, que establecerá la ordenación de los recursos naturales y la ordenación estructural del territorio de cada isla.
  - b) Planes y normas de espacios naturales protegidos, que establecerán en estas áreas la ordenación de carácter territorial y de los recursos naturales.
  - c) Planes territoriales, que podrán desarrollar y completar el plan insular en determinados aspectos concretos de conformidad con lo previsto en la presente Ley.
2. Los planes insulares de ordenación tendrán la consideración de planes de ordenación de los recursos naturales, incluirán las determinaciones propias de su naturaleza en el ámbito insular exigidas por la legislación básica estatal, que podrán ser complementados y desarrollados en las áreas delimitadas como espacios naturales por sus respectivos planes.

*Sección 3ª. Disposiciones comunes.*

**Artículo 86.** Suspensión de la tramitación de instrumentos de ordenación y de licencias.

1. Durante la formulación y tramitación de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos y del territorio podrá acordarse la suspensión de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación de ámbito igual o inferior y del otorgamiento de licencias urbanísticas, con el fin de estudiar y tramitar su formulación o alteración.
2. A tal efecto, los órganos competentes para la aprobación de la versión inicial de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio podrán acordar la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo, así como del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados.  
El acuerdo de suspensión se publicará en el boletín oficial de Canarias y, en al menos, en dos de los diarios de mayor difusión en la isla.
3. No obstante lo anterior, el acuerdo de aprobación de la versión inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de las licencias señaladas en el apartado 2 en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.
4. La suspensión se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística, extinguiéndose definitivamente sus efectos transcurridos dos años desde la publicación del acuerdo de suspensión. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá la duración máxima de un año.
5. Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de



licencia, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

6. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la entrada en vigor del nuevo instrumento de ordenación.

7. No se podrán acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad, sobre todo o parte de los mismos ámbitos, hasta que no haya transcurrido, al menos, tres años desde la fecha de extinción de sus efectos.

**Artículo 87.** Evaluación ambiental estratégica.

1. La aprobación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplado en la presente ley.

2. En todo caso, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que tengan ordenación, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

d) Los planes parciales y especiales cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumplen las determinaciones ambientales del plan general previamente sometido a evaluación ambiental estratégica. En caso de que el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a tales determinaciones ambientales deberá someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en aquello que proceda.

3. En los casos en que los planes se estructurasen en distintos ámbitos jerárquicos de decisión de una misma administración pública canaria, cuando sea preciso llevar a cabo la evaluación ambiental de cada uno de ellos, ésta deberá realizarse teniendo en cuenta el contenido y grado de especificación del plan, la fase del proceso de decisión en que se encuentre y la medida en que la evaluación de determinados aspectos pueda ser más adecuada en fases distintas de dicho proceso, con objeto de evitar la duplicidad de evaluaciones.

A estos efectos, el correspondiente estudio ambiental estratégico del plan deberá elaborarse a partir de la evaluación ya realizada y de las decisiones tomadas en la evaluación del instrumento superior, sin perjuicio además de la utilización de la información pertinente disponible, que estando actualizada y siendo completa en lo relativo a los efectos medioambientales del nuevo plan o programa, se hubiera aprobado en otras fases del proceso de decisión.

4. Cuando exista una concurrencia de planes o programas promovidos por diferentes administraciones públicas canarias, éstas deberán adoptar las medidas necesarias para evitar que se produzca una duplicidad de evaluaciones.

A estos efectos, no deberán someterse a un nuevo proceso de evaluación, como consecuencia de la elaboración y aprobación de un plan de ordenación urbanística o territorial los aspectos relativos a infraestructuras de titularidad autonómica cuya planificación sectorial haya sido sometida previamente a la correspondiente evaluación ambiental conforme a lo dispuesto en esta ley.

En tales casos, la administración pública competente para la aprobación del plan de ordenación urbanística o territorial podrá exigir que se tengan en cuenta los aspectos no específicamente considerados en la primera evaluación ambiental.

5. Los planes de contenido ambiental, de recuperación de especies o de la biodiversidad, o de restauración ambiental, no estarán sujetos a evaluación ambiental estratégica cuando así se acuerde por el Consejo de Gobierno, de forma excepcional y debidamente motivada.

6. La evaluación ambiental estratégica posterior de cualquier plan o programa, aunque sea de rango superior, deberá acomodarse a la declaración ambiental estratégica o, en su caso, al informe ambiental estratégico recaído con anterioridad. En el supuesto de que el resultado de las evaluaciones fuera contradictorio, deberán justificarse las razones y motivaciones de la nueva evaluación así como la corrección de la anterior.

7. A los efectos previstos en el presente artículo, tendrá la consideración de:

a) Promotor: la persona física o jurídica, pública o privada, que tenga atribuida la iniciativa para la elaboración del correspondiente instrumento de ordenación.



- b) Órgano sustantivo: el órgano competente para su aprobación.
- c) Órgano ambiental: en el caso de los instrumentos autonómicos, lo será el órgano que determine el Gobierno de Canarias; en cuanto a los instrumentos insulares, lo será el órgano que determine el Cabildo o, previo convenio, el órgano ambiental autonómico; y en el caso de los instrumentos municipales lo será el que pueda determinar el Ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes o, previo convenio, podrá optar entre encomendar esa tarea al órgano ambiental autonómico o bien al órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca.

Cuando el órgano sustantivo sea simultáneamente el promotor del instrumento de ordenación, el órgano sustantivo realizará las actuaciones atribuidas al promotor.

8. La declaración ambiental estratégica tiene carácter de informe preceptivo y determinante, por lo que su no emisión en plazo podrá interrumpir el plazo de los trámites sucesivos, de conformidad con lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de emisión de la declaración ambiental estratégica en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable.

9. En orden a asegurar la unidad y coherencia de la evaluación ambiental de cualesquiera planes, el Gobierno establecerá reglamentariamente las normas, los criterios y la metodología a utilizar por el órgano ambiental en el ejercicio de su función.

10. En lo no previsto en la presente ley se estará a lo dispuesto en la legislación estatal básica en materia de evaluación ambiental.

## **CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN GENERAL DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO.**

### *Sección 1ª. Directrices de Ordenación.*

#### **Artículo 88.** Concepto y objeto.

1. Las directrices de ordenación constituyen el instrumento de ordenación territorial estratégica del gobierno de Canarias, siendo marco de referencia para los restantes instrumentos de ordenación.
2. Las directrices tienen por objeto la ordenación de los recursos naturales y del territorio de la comunidad autónoma, articulando las actuaciones tendentes a garantizar el desarrollo sostenible y el equilibrio ambiental, territorial y paisajístico de Canarias.
3. Podrán afectar a la totalidad o a parte del territorio canario; y referirse a uno o a varios ámbitos de la actividad social o económica.

#### **Artículo 89.** Clases y competencia

1. Las directrices de ordenación podrán tener carácter general o sectorial. En el caso de que exista un ámbito territorial de ordenación coincidente, las directrices de ordenación sectorial prevalecerán sobre las directrices de ordenación general.
2. Las directrices de ordenación, tanto general como sectorial, se aprueban por decreto del gobierno de Canarias.

#### **Artículo 90.** Contenido.

Las directrices de ordenación atenderán al siguiente contenido:

- a) Articular las actuaciones tendentes a garantizar el desarrollo sostenible de Canarias.
- b) Definir los criterios de carácter básico de ordenación y gestión de uno o varios recursos naturales.
- c) Fijar los objetivos y estándares generales de las actuaciones y actividades con relevancia territorial de acuerdo con la legislación sectorial que corresponda.
- d) Establecer estrategias de acción territorial para la definición del modelo territorial básico de Canarias.
- e) Articular las actuaciones sobre la base del equilibrio interterritorial y la complementariedad de los instrumentos que conforman el sistema de ordenación territorial.



f) Formular estrategias y criterios generales que permitan la integración del paisaje en la planificación territorial, ambiental y urbanística, así como la adopción de medidas específicas con vistas a su ordenación, gestión y protección.

**Artículo 91.** Alcance de las determinaciones.

Las determinaciones de las directrices de ordenación serán de aplicación directa, sin perjuicio de la posibilidad de su desarrollo por otros instrumentos de ordenación.

**Artículo 92.** Documentación.

1. Las directrices de ordenación estarán integradas por los documentos siguientes:

- a) Memoria, en la que se deberán expresar los objetivos perseguidos y ponderar, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística que establece esta Ley, así como describir y justificar las determinaciones adoptadas.
- b) Normativa, en la que se contendrán únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.
- c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los planos de información y de los planos ordenación que se estimen necesarios.
- d) Documentación ambiental.

2. También podrán contener otros documentos que se consideren necesarios y adecuados a su naturaleza y fines. Cuando se hayan realizado estudios previos, se incorporarán como anexos a la memoria.

**Artículo 93.** Iniciativa.

1. La iniciativa para la elaboración de las directrices de ordenación corresponderá al gobierno de Canarias, a propuesta de:

- a) La consejería competente en materia de ordenación del territorio, cuando las directrices de ordenación afecten a la competencia de dos o más consejerías y, en todo caso, para las de carácter general.
- b) La consejería competente por razón de la materia en los restantes casos.

2. El acuerdo de iniciación del procedimiento deberá recoger las causas que la justifiquen, los objetivos que se persiguen y los plazos para su elaboración. Asimismo, podrá incluir la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y/o la suspensión de licencias. Dicho acuerdo se publicará en el boletín oficial de Canarias y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la comunidad autónoma.

**Artículo 94.** Procedimiento de aprobación.

1. Corresponde a la consejería que hubiera propuesto la iniciativa impulsar el procedimiento de elaboración de las directrices de ordenación, de acuerdo con los siguientes trámites:

- a) Con carácter previo, elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del avance de las directrices de ordenación.

Asimismo, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la consejería, por un plazo nunca inferior a un mes ni superior a dos meses, en la que se recabará opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.

- b) Concluida su redacción, el documento de avance se remitirá, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y del documento inicial estratégico, al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.
- c) El órgano ambiental someterá el avance de las directrices, junto con el documento inicial estratégico, al trámite de participación ciudadana por un plazo de dos meses, computados a



partir de la publicación del correspondiente anuncio en el boletín oficial de Canarias. A tal efecto, se anunciará también en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la comunidad autónoma y en la sede electrónica del órgano ambiental. Simultáneamente, y en el mismo plazo, se someterán al trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

Completados los trámites de participación pública y de consulta institucional, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá a la consejería en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de las sedes electrónicas del órgano ambiental y de la consejería.

d) Recibido el documento de alcance, la consejería elaborará el estudio ambiental estratégico y procederá a la aprobación de la versión inicial del documento de directrices de ordenación por parte del titular de la consejería. El documento con la versión inicial contendrá el análisis y valoración de las diferentes alternativas de ordenación.

e) La versión inicial de las directrices, acompañada del estudio ambiental estratégico, se someterá nuevamente a información pública y a consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de dos meses y máximo de cuatro meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el boletín oficial de Canarias.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la comunidad autónoma y en la sede electrónica de la consejería. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.

La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. De acuerdo con la legislación básica de evaluación ambiental, los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo no se tendrán en cuenta.

f) Transcurrido dicho plazo, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de ese proceso participativo, se estimen oportunas y se someterá a informe de los distintos departamentos de la administración autonómica que puedan resultar afectados en las competencias que ejercen, en el plazo máximo de un mes. En caso de discrepancia entre los informes emitidos por los distintos departamentos, se elevará el conflicto al gobierno, al objeto de que emita el informe final.

Transcurrido dicho plazo o, en su caso, remitido el informe del gobierno, se procederá a la aprobación provisional de las directrices de ordenación por el titular de la consejería.

g) El texto provisional, acompañado de la documentación ambiental y de un documento-resumen de la participación pública e institucional, se remitirá al parlamento para su debate conforme al procedimiento establecido para los programas del gobierno en el reglamento de la cámara.

h) El titular de la consejería elaborará la propuesta final de las directrices, de acuerdo con la resolución adoptada por el parlamento, asegurando la congruencia de la ordenación.

La propuesta final de las directrices se remitirá al órgano ambiental, a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción del expediente completo, prorrogables por un mes más por razones justificadas, que deberán comunicarse a la consejería que promueve el procedimiento.

Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica se publicará en el boletín oficial de Canarias y en la sede electrónica del órgano ambiental, en el plazo de quince días hábiles.

i) El titular de la consejería incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica publicada en el documento de directrices y lo elevará al Consejo de gobierno, para su aprobación definitiva.

El documento de directrices que se someta a la aprobación definitiva deberá ir acompañado de un documento-resumen que detalle las líneas básicas de la ordenación, las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

j) En el supuesto de que existan discrepancias sobre el contenido de la declaración ambiental



estratégica, el titular de la consejería competente trasladará al órgano ambiental escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental.

Recibido el escrito de discrepancias, el órgano ambiental deberá pronunciarse en un plazo máximo de treinta días hábiles. Si el órgano ambiental no se pronunciase en el citado plazo, se entenderá que mantiene su criterio respecto del contenido de la declaración ambiental estratégica.

De mantenerse la discrepancia, el titular de la consejería elevará la misma al Gobierno, para que resuelva las discrepancias al acordar la aprobación definitiva de las directrices de ordenación.

2. El acuerdo que resuelva las discrepancias y el documento de las directrices aprobado de forma definitiva se publicarán en el boletín oficial de Canarias y en la sede electrónica del órgano sustantivo, con la documentación prevista en la legislación básica en materia de evaluación ambiental.

#### *Sección 2ª. Planes Insulares de Ordenación.*

#### **Artículo 95.** Concepto y objeto.

1. Los planes insulares de ordenación constituyen el instrumento general de ordenación del territorio de las islas en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación.
2. Tienen por objeto la ordenación estructural del espacio insular, definiendo el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible.
3. También establecen la ordenación de los recursos naturales insulares, teniendo el carácter de planes de ordenación de los recursos naturales, en los términos y con las determinaciones establecidas por la legislación básica estatal.

#### **Artículo 96.** Fines.

Las determinaciones de los planes insulares de ordenación se orientan al cumplimiento de los siguientes fines:

- a) La distribución equilibrada de los usos en la isla.
- b) La localización e implantación de las infraestructuras y equipamientos de trascendencia insular.
- c) La necesaria protección y conservación de los recursos naturales, el medio ambiente, el paisaje y los bienes culturales, revisando, en su caso, las categorías de protección de los espacios naturales.

2. Para el cumplimiento de estos fines, se atenderá la realidad global de la isla, especialmente a las características socioeconómicas del territorio y de la población, en relación con las posibilidades y programas de actuación del sector público y las posibles acciones del sector privado.

#### **Artículo 97.** Contenido.

1. Los planes insulares de ordenación deberán tener el contenido y las determinaciones de ordenación estructural del territorio insular siguientes:

- a) Diagnóstico territorial, ambiental y económico, con especial referencia a los recursos naturales, población, planeamiento vigente y situación socioeconómica.
- b) Definición de los objetivos de la ordenación, analizando las posibilidades de desarrollo económico de las distintas zonas con características homogéneas.
- c) Determinación y localización de los sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal.
- d) Fijación de los criterios del modelo turístico insular y de capacidad global de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio.
- e) Identificación, ordenación y evaluación de los paisajes representativos de la isla, a fin de preservar sus valores naturales, patrimoniales, culturales, sociales y económicos, con especial atención a los que, por su calidad, fragilidad o significación, deban tener un tratamiento



especial.

f) Determinación de suelos que deban preservarse del proceso urbanizador.

g) Determinación de reservas de suelo y criterios para actividades primarias, en particular agrícolas, industriales y otras que sean estratégicas para la isla.

h) Concreción de los criterios legales de identificación y delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas.

i) Establecimiento de criterios para homogeneizar los usos en las diferentes categorías de suelo rústico

j) Ordenación de los aprovechamientos de los recursos naturales de carácter hidrológico, minero, extractivo u otros análogos.

k) Prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, y definirán las áreas que deberán ser excluidas del proceso de urbanización y edificación por dicho motivo y los criterios a seguir en el trazado y diseño de las infraestructuras por tal causa.

l) Elaboración de un mapa eólico de cada isla, donde se determinarán las áreas de mayor interés para su aprovechamiento energético, teniendo en cuenta los recursos de viento existentes y la compatibilidad de tales usos con los demás usos del suelo en su entorno y con los valores territoriales, paisajísticos y naturales de los emplazamientos.

2. Los planes insulares contendrán también la protección ambiental del territorio insular con el contenido propio de los planes de ordenación de los recursos naturales establecido por la legislación básica estatal. Este contenido podrá ser objeto de modificación parcial, y no plena, cuando la del plan insular de ordenación sea igualmente parcial.

**Artículo 98.** Alcance de las determinaciones.

1. Las determinaciones de los planes insulares serán de aplicación directa, sin perjuicio de la posibilidad de remitir a su posterior desarrollo por otros instrumentos de ordenación.

2. Sus determinaciones vinculan, en los términos establecidos en la presente ley, a los restantes instrumentos de ordenación de espacios naturales y territoriales y a los planes de ordenación urbanística.

3. Ninguna de las determinaciones exigibles a los planes insulares podrá diferirse para su ejecutividad a otros instrumentos de ordenación territorial, salvo la ordenación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes.

**Artículo 99.** Determinaciones sobre sistemas generales y equipamientos estructurantes.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior, tendrán la consideración de sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal:

a) Las infraestructuras de transporte.

b) Las infraestructuras de producción, transporte y distribución energética y las de abastecimiento de combustible.

c) Las infraestructuras de comunicaciones.

d) Los polígonos industriales de trascendencia insular.

e) Las infraestructuras y actividades económicas relevantes, especialmente vinculadas al ocio y a los equipamientos complementarios al turismo.

f) Las infraestructuras e instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales de trascendencia insular.

g) Las infraestructuras insulares de redes de abastecimiento y almacenamiento de agua para abastecimiento a poblaciones, así como el saneamiento, depuración y reutilización, y para abastecimiento agrario.

h) Las infraestructuras insulares para la gestión y tratamientos de residuos.

2. La ordenación e implantación de estos sistemas generales y equipamientos estructurantes podrá realizarse, directamente, por el plan insular de ordenación, o, en otro caso, mediante plan territorial especial o mediante proyecto singular insular.

3. La ejecución de las obras necesarias para la construcción de los sistemas generales y equipamientos



estructurantes que sean ordenados por los planes insulares quedará legitimada directamente con la aprobación de los proyectos técnicos.

3. En el caso de que la implantación de alguno de los sistemas generales o equipamientos estructurantes a los que se refiere este artículo resulte incompatible con la clasificación y/o categorización establecida en el planeamiento general, la ordenación recogida en el plan insular de ordenación desplazará a las previsiones contenidas al respecto en el planeamiento general determinando la que corresponda en función del uso prevalente de los mismos.

**Artículo 100.** Determinaciones sobre régimen urbanístico del suelo.

1. Los planes insulares de ordenación delimitarán las siguientes zonas del territorio de cada isla:

- a) Las que deban preservarse del proceso urbanizador y, en su caso, edificatorio, porque su transformación sería incompatible con el desarrollo sostenible de la isla.
- b) Las que deban destinarse a usos del sector primario, en especial los agrarios, forestales o extractivos.
- c) Las que deban preservarse del desarrollo urbanístico por su valor agrícola existente o potencial, o por su valor paisajístico relevante.

2. El planeamiento urbanístico general podrá concretar y modular el alcance y límites de estas zonas, justificándolo en la memoria de ese instrumento.

**Artículo 101.** Determinaciones sobre uso turístico.

1. Los planes insulares de ordenación podrán establecer zonas del territorio, que por sus características, deban ser reservadas para la actividad y usos turísticos. Esta zonificación no impedirá la realización del uso turístico fuera de esas zonas; de igual modo, esta determinación tampoco impedirá el uso residencial en esas zonas, debiendo establecerse por el instrumento territorial o urbanístico que las ordene las condiciones de compatibilidad.

2. En las zonas preservadas para el desarrollo turístico, los planes insulares de ordenación podrán identificar aquellas zonas o núcleos de las mismas en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos ni residenciales por ser incompatibles con el principio de desarrollo sostenible o tener el carácter de espacios saturados de acuerdo con los parámetros establecidos por la legislación turística y urbanística aplicable.

3. Asimismo, los planes insulares de ordenación podrán contener previsiones suficientes sobre aquellas zonas turísticas en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tratarse de una zona o un núcleo a rehabilitar, declarada de conformidad con lo establecido en la legislación turística.
- b) Ser zona mixta, cuando la concurrencia de edificaciones turísticas junto con otras residenciales o industriales pueda deteriorar la calidad turística de la zona.
- c) Ser zonas insuficientemente dotadas, por no corresponderse las infraestructuras, equipamientos y servicios con que cuenten con el número de camas turísticas.

**Artículo 102.** Documentación.

1. Los planes insulares de ordenación estarán integrados por los documentos siguientes:

- a) Memoria, en la que se deberán expresar el diagnóstico, concretar los objetivos y los criterios de la ordenación a la luz de los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística señalados en esta Ley, y describir y justificar las determinaciones adoptadas.
- b) Normativa, en la que se contendrán únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.
- c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los planos de información y de los planos ordenación que se estimen necesarios.
- d) Documentación ambiental.
- e) Estudio económico y programación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes que prevean, en su caso.

2. También podrán contener otros documentos que se consideren necesarios y adecuados a su



naturaleza y fines. Cuando se hayan realizado estudios previos o complementarios, éstos deberán acompañarse como anexos a la Memoria.

**Artículo 103.** Iniciativa.

1. La iniciativa para la elaboración de los planes insulares de ordenación corresponderá al pleno del correspondiente cabildo insular.
2. El acuerdo de iniciación del procedimiento deberá:
  - a) Fijar las líneas básicas de la ordenación.
  - b) Designar un director responsable de la elaboración del plan.
3. El acuerdo de iniciación del procedimiento se publicará en el boletín oficial de Canarias y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla.

**Artículo 104.** Procedimiento de aprobación.

1. Corresponde a los cabildos insulares la elaboración y aprobación de los planes insulares de ordenación, de acuerdo con los siguientes trámites:

a) Con carácter previo, la consejería insular competente de acuerdo con el reglamento orgánico elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del avance del plan insular.

Asimismo, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web del cabildo insular, por un plazo nunca inferior a un mes, ni superior a dos meses, en la que se recabará opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.

b) Concluida su redacción, el documento de avance se remitirá, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y del documento inicial estratégico, al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

c) El órgano ambiental someterá el avance del plan insular, junto con el documento inicial estratégico, al trámite de participación ciudadana por un plazo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el boletín oficial de Canarias. A tal efecto, se anunciará también en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del órgano ambiental. Simultáneamente, y en el mismo plazo, se someterán al trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

Completados los trámites de participación pública y de consulta institucional, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al cabildo en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de las sedes electrónicas del órgano ambiental y de la consejería.

d) Recibido el documento de alcance, la consejería insular competente elaborará el estudio ambiental estratégico y procederá a la aprobación de la versión inicial del plan insular por parte del pleno del cabildo. El documento con la versión inicial contendrá el análisis y valoración de las diferentes alternativas de ordenación.

e) La versión inicial del plan, acompañada del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública y a consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de dos meses y máximo de cuatro meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el boletín oficial de Canarias.

Asimismo, el periodo de información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del cabildo. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.

En todo caso, tendrán la consideración de Administraciones afectadas los ayuntamientos de la isla, la Administración autonómica y la Administración estatal. La Administración autonómica emitirá, a través del órgano colegiado a que se refiere el artículo 13.4 de esta Ley, un informe



único, preceptivo y vinculante, que englobe las cuestiones relativas a las materias de su competencia que pudieran resultar afectadas por el plan. A estos efectos, la petición de informe contendrá una relación de las materias y competencias que resulten afectadas.

La falta de emisión de los informes en el plazo que se establezca, incluido el informe autonómico, no interrumpirá la tramitación del procedimiento. De acuerdo con la legislación básica sobre evaluación ambiental, los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo no se tendrán en cuenta.

f) Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, se introducirá las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales. El documento resultante se someterá a informe de las distintas áreas y organismos dependientes o adscritos al cabildo que puedan resultar afectados por el plan en razón de las competencias que ejercen, en el plazo máximo de un mes. En el caso de que los informes internos se contradigan se elevará el conflicto al consejo de gobierno, para que resuelva la discrepancia.

Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta por plazo de cuarenta y cinco días.

g) La propuesta final de plan se remitirá al órgano ambiental, a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, en el plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción del expediente completo, prorrogables por un mes más por razones debidamente motivadas y comunicadas al cabildo.

Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica se publicará en el boletín oficial de Canarias y en las sedes electrónicas del órgano ambiental y del cabildo, en el plazo de quince días hábiles.

h) En el supuesto de que existan discrepancias sobre el contenido de la declaración ambiental estratégica, la consejería insular competente trasladará al órgano ambiental escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia, en los términos previstos en la legislación estatal básica en materia de evaluación ambiental.

Recibido el escrito de discrepancias, el órgano ambiental deberá pronunciarse en un plazo máximo de treinta días hábiles. Si el órgano ambiental no se pronunciase en el citado plazo, se entenderá que mantiene su criterio respecto del contenido de la declaración ambiental estratégica.

De mantenerse la discrepancia, la consejería insular competente elevará la misma al Consejo de Gobierno Insular. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia. El acuerdo por el que se resuelve la discrepancia se publicará en el boletín oficial de Canarias y en las sedes electrónicas del órgano ambiental y del cabildo.

i) Una vez publicada la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo que resuelva las discrepancias, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan, a la aprobación definitiva por el pleno del cabildo, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

El documento del plan que se someta a la aprobación definitiva deberá ir acompañado de un documento-resumen que detalle las líneas básicas de la ordenación, las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

2. Una vez aprobado de forma definitiva, se publicará en el boletín oficial de Canarias, a los efectos de su entrada en vigor.

3. En el caso de que el texto aprobado estableciera la revisión de la categoría de protección de un espacio natural protegido o propusiera la incorporación de cualquier otro suelo a una determinada categoría de espacio natural, el Cabildo deberá instar al Gobierno de Canarias para que adopte las iniciativas legales o reglamentarias con el fin de adecuar la categoría de protección a la determinada por el plan aprobado.

### CAPÍTULO III. PLANES Y NORMAS DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.



**Artículo 105.** Tipología.

1. El planeamiento de los espacios naturales protegidos, que incluirá los usos del territorio en toda su extensión, podrá adoptar la forma de:
  - a) Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Nacionales, Naturales y Rurales.
  - b) Planes Directores de Reservas Naturales integrales y especiales.
  - c) Planes Especiales de los Paisajes Protegidos.
  - d) Normas de Conservación de Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico.
  - e) Planes de protección y gestión de lugares de la Red Natura 2000 no incluidos en la red canaria de espacios protegidos.
2. La elaboración y contenido de los Planes Rectores de Uso y Gestión de los Parques Nacionales se regirán por su normativa específica.

**Artículo 106.** Ámbito.

Los planes y normas de espacios naturales protegidos establecerán las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada sobre la totalidad de su ámbito territorial, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.

**Artículo 107.** Alcance de las determinaciones.

1. Los planes y normas de espacios naturales protegidos podrán establecer normas de carácter vinculante y normas directivas, señalando los objetivos a alcanzar.
2. Todas las determinaciones de los planes y normas de espacios naturales protegidos deben ser conformes con las que sobre su ámbito territorial establezcan, en su caso, las directrices de ordenación y el respectivo plan insular de ordenación, en cuanto que plan de ordenación de los recursos naturales, de acuerdo con lo establecido en esta Ley. A su vez, estos planes y normas prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, los cuales deberán incorporar sus determinaciones y, en su caso, desarrollarlas. A tales efectos, los planes territoriales y urbanísticos habrán de recoger las determinaciones que hubieran establecido los planes y normas de espacios naturales protegidos, y desarrollarlas si así lo hubieran establecido éstos.
3. En todo caso, en la formulación, interpretación y aplicación de los planes y normas las determinaciones de carácter ambiental prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas contenidas en los mismos, debiendo éstas servir como instrumento para ultimar y completar los objetivos y criterios ambientales de la ordenación.

**Artículo 108.** Determinaciones de ordenación.

1. Los planes y normas de espacios naturales protegidos contendrán, además del contenido mínimo previsto en la legislación básica estatal, las siguientes determinaciones de ordenación:
  - a) División, en su caso, de su ámbito territorial en zonas distintas según sus exigencias de protección.
  - b) Establecimiento, sobre cada uno de los ámbitos territoriales que resulten de la zonificación, de la clase y categoría de suelo de entre las reguladas en esta Ley que resulten más adecuadas para los fines de protección.
  - c) Regulación detallada y exhaustiva del régimen de usos e intervenciones sobre cada uno de los ámbitos resultantes de su ordenación. Asimismo, cuando procediera, habrán de regular las condiciones para la ejecución de los distintos actos que pudieran ser autorizables.
2. Asimismo, cuando procediera, habrán de regular las condiciones para la ejecución de los distintos actos que pudieran ser autorizables.
3. El contenido de los planes rectores de uso y gestión tendrá carácter supletorio del aplicable a las normas de los demás espacios naturales en tanto sea preciso para completar la ordenación.



**Artículo 109.** Zonificación.

1. Los planes rectores de uso y gestión podrán establecer zonas diferenciadas dentro del ámbito territorial del espacio protegido, de acuerdo con la siguiente zonificación:

- a) Zonas de exclusión o de acceso prohibido: constituidas por aquella superficie con mayor calidad biológica o que contenga en su interior los elementos bióticos o abióticos más frágiles, amenazados o representativos. El acceso será regulado atendiendo a los fines científicos o de conservación.
- b) Zonas de uso restringido: constituidas por aquella superficie con alta calidad biológica o elementos frágiles o representativos, en los que su conservación admita un reducido uso público, utilizando medios pedestres y sin que en ellas sean admisibles infraestructuras tecnológicas modernas.
- c) Zonas de uso moderado: constituidas por aquellas superficies que permitan la compatibilidad de su conservación con actividades educativo-ambientales y recreativas.
- d) Zonas de uso tradicional: constituidas por aquella superficie en donde se desarrollan usos agrarios y pesqueros tradicionales que sean compatibles con su conservación.
- e) Zonas de uso general: constituidas por aquella superficie que, por su menor calidad relativa dentro del espacio natural protegido, o por admitir una afluencia mayor de visitantes, puedan servir para el emplazamiento de instalaciones, actividades y servicios que redunden en beneficio de las comunidades locales integradas o próximas al espacio natural.
- f) Zonas de uso especial: su finalidad es dar cabida a asentamientos rurales o urbanos preexistentes e instalaciones y equipamientos que estén previstos en el planeamiento territorial y urbanístico.

2. Las anteriores previsiones generales se entienden sin perjuicio de las habilitaciones puntuales contenidas en el planeamiento de los espacios naturales complementarias y compatibles con lo esencial de cada zona y que cuenten con motivación suficiente.

**Artículo 110.** Determinaciones de gestión de planes rectores de uso y gestión.

1. Los planes rectores de uso y gestión también contendrán las determinaciones de gestión, desarrollo y actuación que sean adecuadas para alcanzar los objetivos que justifican la declaración del correspondiente espacio natural protegido y, entre ellas, las que procedan de las siguientes:

- a) Normas, directrices y criterios para la organización de la gestión del espacio natural afectado.
- b) Directrices y contenidos para la formulación de los programas específicos a desarrollar, por la administración responsable de la gestión, para la protección y conservación, la investigación, la educación ambiental, el uso público y disfrute por los visitantes y el progreso socioeconómico de las poblaciones que viven en el espacio natural o en su zona de influencia.
- c) Relación de las ayudas técnicas y económicas a la población local afectada, destinadas a compensar las limitaciones derivadas de las medidas de protección y conservación.
- d) Delimitación de ámbitos y materias sobre los que, por su problemática específica, deban formularse programas que desarrollen la ordenación establecida por el plan rector, con señalamiento de los criterios que deben respetarse.
- e) Previsión de las acciones necesarias para alcanzar los objetivos y, en su caso, programación y estudio financiero de las mismas.
- f) Señalamiento de los criterios o condiciones que permitan evaluar la conveniencia y oportunidad de la revisión del plan.

**Artículo 111.** Determinaciones específicas de ordenación urbanística.

1. Los planes rectores de uso y gestión de parques rurales podrán establecer algunas o todas las determinaciones siguientes de ordenación urbanística:

- a) Atribuir al suelo rústico clasificado por un instrumento de planeamiento general en vigor



cualquiera de las categorías previstas para este tipo de suelo en la presente ley.

b) Reclasificar como suelo rústico, en la categoría que proceda según sus características, terrenos que tengan la clasificación de suelo urbanizable, cuando lo exija la ordenación y protección de los recursos naturales.

c) En las zonas de uso general, tradicional o especial, reclasificar como asentamientos rurales o agrícolas, los terrenos clasificados o calificados de otra forma por un instrumento de planeamiento general en vigor, cuando las características de los servicios con los que cuenten así lo exijan, y la conservación de los recursos naturales y de los valores ambientales presentes lo permitan.

d) Igualmente en las zonas de uso general o especial de los parques rurales, excepcionalmente, reclasificar como suelo urbanizable los terrenos clasificados en otro tipo de suelo por un instrumento de planeamiento general en vigor, cuando se consideren precisos para absorber los crecimientos previsibles de carácter residencial permanente, siempre que la conservación de los recursos naturales y los valores ambientales presentes lo permita. Los terrenos reclasificados comprenderán exclusivamente la superficie adecuada al asentamiento poblacional que haya de constituirse.

2. Los planes rectores de uso y gestión de los parques naturales, los planes directores de reservas naturales, así como las normas de conservación, no podrán establecer en su ámbito otra clase de suelo que la de rústico.

3. Los planes especiales de los paisajes protegidos podrán establecer algunas o todas las determinaciones de ordenación urbanística previstas en los planes rectores de uso y gestión de parques rurales en la presente ley.

#### **Artículo 112.** Documentación.

Los planes y normas de espacios naturales protegidos estarán integrados por los documentos siguientes:

a) Memoria, que contendrá un estudio de los ecosistemas, delimitará las distintas zonas, el régimen de protección y el aprovechamiento de los recursos, si diera lugar, y concretará la normativa de aplicación en cada una de ellas.

b) Normativa.

c) Anexo cartográfico.

e) Documentación ambiental.

f) Estudio económico de las actuaciones que se prevean, en su caso.

#### **Artículo 113.** Iniciativa.

1. La competencia para formular los instrumentos de ordenación de los espacios naturales corresponde a los Cabildos insulares, salvo en el caso de los parques nacionales.

2. Los patronatos insulares de espacios naturales protegidos y los ayuntamientos, en los espacios naturales protegidos sobre los que ejerzan sus competencias, podrán proponer la formulación o alteración de cualquier instrumento de ordenación del espacio natural, mediante solicitud acompañada de certificación del acuerdo adoptado por su órgano rector y de un documento base.

3. Cuando la iniciativa sea del cabildo insular, se acompañará, además, un informe del correspondiente patronato insular de espacios naturales protegidos, que en todo caso deberá ser oído en el trámite de consulta.

#### **Artículo 114.** Tramitación.

La tramitación de los planes y normas se establecerá reglamentariamente, en función de la categoría de espacio natural protegido que ordenen, con las siguientes particularidades:

a) En el caso de los planes rectores de uso y gestión, el plazo para evacuar los informes y las consultas será de dos meses.

b) Se dará trámite de consulta en la fase de avance, cuando sea preceptiva, y en la fase de información pública, en todo caso, a los Ayuntamientos y a la Administración autonómica.



**Artículo 115.** Aprobación.

1. La aprobación de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales, así como su modificación, incluidos los documentos ambientales que procedan, corresponderá a los Cabildos Insulares, previo informe preceptivo del departamento competente del Gobierno de Canarias.
2. No obstante, los planes rectores de uso y gestión de parques nacionales se tramitarán por el departamento competente de la Administración autonómica, y serán aprobados por el gobierno de Canarias, en el marco de la legislación estatal básica.

**Artículo 116.** Cooperación interadministrativa.

1. Como parte del proceso de cooperación interadministrativa previsto en la presente ley, la normativa urbanística aplicable, en su caso, a los asentamientos agrícolas y rurales situados dentro del ámbito territorial de los espacios naturales protegidos, requerirá el informe favorable previo de los ayuntamientos afectados.
2. Será preceptivo también, en su caso, el informe previo municipal para el establecimiento de cualesquiera normas generales reguladoras de carácter urbanístico para los espacios protegidos.

**Artículo 117.** Espacios incluidos en la Red Natura 2000.

1. En los espacios incluidos en la Red Natura 2000, formen parte o no de la red de espacios naturales de Canarias, que no cuenten con plan de protección y gestión, los cabildos insulares fijarán las medidas de conservación y de protección necesarias para responder a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en tales áreas. Estas medidas deberán ser incorporadas en el plan de ordenación del espacio natural, en su caso.  
Asimismo, el gobierno de Canarias podrá establecer por decreto medidas moduladas de control ambiental a incluir preceptivamente por los cabildos en las citadas 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.
2. Sin perjuicio de lo anterior, para la gestión de cada uno de los espacios de la Red Natura 2000 no incluidos en la red canaria de espacios protegidos, los cabildos elaborarán un plan de protección y gestión con el contenido previsto en el artículo 176 de esta Ley.
3. En la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que afectan a espacios de la Red Natura 2000 se atenderá a lo previsto la normativa específica de aplicación.

**Artículo 118.** Facultades de subrogación.

La comprobación por el Gobierno de Canarias de la inacción o retraso injustificado del Cabildo en la elaboración de los documentos de ordenación de los espacios naturales protegidos o de la Red Natura 2000, conllevará, previo requerimiento por plazo de tres meses, la asunción del ejercicio de la competencia atribuida al cabildo y la elaboración por sustitución, por la consejería competente del instrumento de ordenación o norma de conservación.

**CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.**

*Sección 1ª. Planes Territoriales de Ordenación.*

**Artículo 119.** Concepto y clases.

1. Los planes territoriales de ordenación constituyen un instrumento de ordenación territorial de la isla, en desarrollo de las directrices y de los planes insulares.
2. Los planes territoriales de ordenación pueden tener carácter parcial o especial.



**Artículo 120.** Planes territoriales parciales.

1. Los planes territoriales parciales tendrán por objeto la ordenación integrada de partes singulares y concretas del territorio, que en virtud de sus características naturales o funcionales, el interés de su ordenación o planificación de sus usos tenga trascendencia insular o supramunicipal.
2. La delimitación de su ámbito y contenido de ordenación deberá estar previsto en el plan insular, por lo que exclusivamente podrá formularse en desarrollo de aquél.
3. Solo serán vinculantes para el planeamiento urbanístico las determinaciones de los planes territoriales parciales relativas a los sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal.
4. La ejecución de las obras previstas en los mismos quedará legitimada directamente a través de la aprobación del respectivo proyecto técnico.

**Artículo 121.** Planes territoriales especiales.

1. Los planes territoriales especiales tendrán por objeto exclusivo:
  - a) Concretar y ordenar los sistemas generales, las dotaciones y los equipamientos estructurantes de ámbito insular, cuando no sean objeto de ordenación por el plan insular de ordenación o cuando se ordenen mediante un proyecto de interés insular.
  - b) Definir y ordenar los equipamientos, dotaciones e infraestructuras de uso público y recreativos vinculados a los recursos naturales y espacios protegidos.
2. La ejecución de las obras previstas en los mismos quedará legitimada directamente a través de la aprobación del respectivo proyecto técnico.

**Artículo 122.** Documentación.

1. Los planes territoriales estarán integrado por los siguientes documentos:
  - a) Documentos de información, que estarán integrados por la memoria y los planos de información.
  - b) Documentos de ordenación, que estarán integrados por la memoria justificativa de la ordenación, los planos de ordenación, la normativa, el programa de actuación y el estudio económico financiero.
  - c) Documentación ambiental.
2. También forman parte del contenido documental del plan los informes de contestación a las alegaciones presentadas en los trámites preceptivos de participación pública y de consulta correspondientes a las distintas fases de su tramitación.

**Artículo 123.** Procedimiento de aprobación.

1. Corresponde a los cabildos insulares la competencia para la elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales, parciales y especiales, de acuerdo con los siguientes trámites:
  - a) Con carácter previo, el órgano insular competente elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del avance del plan territorial.  
Asimismo, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web del cabildo insular, por plazo de un mes, en la que se recabará opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.
  - b) Concluida su redacción, el documento de avance se remitirá, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y del documento inicial estratégico, al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.
  - c) El órgano ambiental someterá el avance del plan territorial, junto con el documento inicial estratégico, al trámite de participación ciudadana por un periodo de cuarenta y cinco días hábiles, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el boletín oficial



de Canarias. A tal efecto, se anunciará también en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del órgano ambiental. Simultáneamente, y en el mismo plazo, se someterán al trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

Completados los trámites de participación pública y de consulta institucional, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al cabildo en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de las sedes electrónicas del órgano ambiental y de la consejería.

d) Recibido el documento de alcance, el órgano insular competente para promover el plan elaborará el estudio ambiental estratégico y procederá a la aprobación de la versión inicial del plan por parte del pleno del cabildo, que contendrá el análisis y valoración de las alternativas de ordenación.

e) La versión inicial del plan, acompañada del estudio ambiental estratégico, se someterá a nuevos trámites de información pública y de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el boletín oficial de Canarias. El inicio del periodo de información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del cabildo. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.

En todo caso, tendrán la consideración de Administraciones afectadas los ayuntamientos en cuyo territorio se desarrolle la actuación, el departamento o departamentos de la Administración autonómica con competencia sectorial en la materia y la Administración estatal. En el supuesto de que fueran varios los departamentos de la administración autonómica afectados, se emitirá un informe único, a través de la consejería competente en materia de ordenación del territorio, que englobe todas las cuestiones sectoriales relativas a las competencias que pudieran resultar afectadas por el plan. A estos efectos, el órgano competente para recabar el informe relacionará las materias y competencias que pueden resultar afectadas.

La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. De acuerdo con la legislación básica sobre evaluación ambiental, los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo no serán tenidos en cuenta.

e) Finalizado dicho plazo, se introducirá las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas, seleccionándose la alternativa que resulte más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales. El documento resultante se someterá a informe de las distintas áreas y organismos dependientes o adscritos al cabildo que puedan resultar afectados por el plan, en el plazo máximo de un mes. En el caso de que los informes internos se contradigan se elevará el conflicto al consejo de gobierno, para que resuelva la discrepancia.

Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por plazo de cuarenta y cinco días hábiles.

f) La propuesta final de plan se remitirá al órgano ambiental a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, en el plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción del expediente completo, prorrogables por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al ayuntamiento.

La declaración ambiental estratégica se publicará, en el plazo de quince días hábiles, en el boletín oficial de Canarias y en las sedes electrónicas del órgano ambiental y del cabildo.

g) En el supuesto de que existan discrepancias sobre el contenido de la declaración ambiental estratégica, el órgano insular competente para promover el plan trasladará al órgano ambiental escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia, en los términos



previstos en la legislación estatal básica.

Recibido el escrito de discrepancias, el órgano ambiental deberá pronunciarse en un plazo máximo de treinta días hábiles. Si el órgano ambiental no se pronunciase en el citado plazo, se entenderá que mantiene su criterio respecto del contenido de la declaración ambiental estratégica.

De mantenerse la discrepancia, el órgano insular competente para promover el plan elevará la misma al Consejo de Gobierno Insular. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia. El acuerdo por el que se resuelve la discrepancia se publicará en el boletín oficial de Canarias y en las sedes electrónicas del órgano ambiental y del cabildo.

h) Una vez publicada la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo que resuelva las discrepancias, en su caso, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan, a la aprobación definitiva por el pleno del cabildo, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

El documento del plan que se someta a la aprobación definitiva deberá ir acompañado de un documento-resumen que detalle las líneas básicas de la ordenación, los informes emitidos por las administraciones consultadas, con los principales reparos planteados, y las alegaciones aceptadas en el trámite de información pública.

2. Tras la aprobación definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial de Canarias, a efectos de su entrada en vigor.

*Sección 2ª. Proyectos de interés insular o autonómico.*

#### **Artículo 124. Objeto.**

1. Los proyectos de interés insular o autonómico son instrumentos de ordenación territorial que tienen por objeto ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar sistemas generales, dotaciones y equipamientos estructurantes o de actividades industriales, energéticas, turísticas, culturales, deportivas, sanitarias o de otra naturaleza, cuya incidencia territorial, económica o social trascienda el interés del municipio o municipios sobre los que se asientan, en atención a su magnitud, especiales características o relevante incidencia territorial.

2. Los proyectos de interés insular o autonómico pueden aprobarse en desarrollo o ejecución del planeamiento insular o, cuando no estuvieren previstos en el mismo, de forma autónoma. En este segundo caso, el proyecto comprenderá también la determinación y la localización de la infraestructura o actividad de que se trate. El carácter insular o autonómico del proyecto vendrá determinado por el ámbito competencial de la administración actuante en cada caso.

3. Los proyectos de interés insular o autonómico pueden ejecutarse en cualquier clase de suelo, con independencia de su clasificación y calificación urbanística. En ningún caso podrán afectar al suelo rústico de protección ambiental y, sólo excepcionalmente, podrán afectar al suelo rústico de protección agraria.

#### **Artículo 125. Iniciativa.**

Los proyectos de interés insular o autonómico podrán ser promovidos por iniciativa pública o privada.

#### **Artículo 126. Determinaciones.**

1. Los proyectos de interés insular o autonómico deberán reflejar con claridad, al menos, las siguientes determinaciones:

- a) Justificación del interés insular o autonómico e identificación de la administración pública, organismo, entidad o persona física o jurídica promotora.
- b) Localización de las obras a ejecutar y delimitación del ámbito territorial de incidencia del proyecto.
- c) Descripción, con la suficiente especificación, de la ordenación y de las características técnicas del proyecto, así como de la forma de gestión a emplear para su ejecución y la



duración temporal estimada de la misma.

d) Descripción de las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes.

e) Incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas.

f) Adecuación con el planeamiento local vigente en el término o términos municipales en que se asiente o, en su caso, determinaciones de dicho planeamiento municipal que han de ser modificadas como consecuencia de la aprobación del proyecto.

g) Justificación de la viabilidad económica, en relación al coste total previsto.

2. Los proyectos de iniciativa privada deberán además contener los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la misma, que será obligatorio garantizar. La garantía total será del 10% del coste total de las obras a realizar, según proyecto básico, para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Este importe podrá ser elevado en casos singulares, según se determine reglamentariamente, hasta el 20% del mismo importe.

#### **Artículo 127.** Alcance de las determinaciones y condiciones.

Las determinaciones contenidas en los proyectos de interés insular o autonómico prevalecerán sobre el planeamiento insular y municipal, que habrán de adaptarse a los mismos con ocasión de su modificación sustancial.

#### **Artículo 128.** Documentación.

1. Los proyectos de interés insular o autonómico deberán incluir la documentación que se determine reglamentariamente y, al menos:

a) Una memoria justificativa y la descripción detallada de la ordenación y de las previsiones de ejecución necesarias, incluido el análisis ambiental de las distintas alternativas, con inclusión de la alternativa cero, y sus posibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales.

b) La solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran necesarias para la conexión con las redes generales de servicios y comunicaciones, garantizando la operatividad y calidad de las infraestructuras públicas preexistentes.

c) La asunción de todos los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento y, en su caso, el pago del correspondiente canon.

d) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, en el que se precisará la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, las fuentes de financiación y, en su caso, el canon que deba pagarse al municipio o municipios afectados.

e) La acreditación de la prestación de garantía correspondiente.

f) La acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno.

g) La documentación gráfica que sea precisa para reflejar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el artículo anterior.

e) La documentación ambiental prevista legalmente.

#### **Artículo 129.** Procedimiento de aprobación.

La aprobación de los proyectos de interés insular o autonómico se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Salvo que la iniciativa corresponda a la Administración competente para su aprobación, el procedimiento se iniciará con la presentación de la solicitud por parte del sujeto promotor en el registro correspondiente, que deberá ir acompañada de la documentación exigida.

b) Una vez formulada la solicitud, o por propia iniciativa, la Administración competente



declarará el interés insular o autonómico del proyecto, sometiendo el expediente a los trámites de información pública y de audiencia a los propietarios de suelo incluidos en el proyecto y de los colindantes por plazo de un mes contados a partir de la publicación del acuerdo en el boletín oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará, en al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica de la Administración.

Simultáneamente y en el mismo plazo, se someterá a informe de la Administración autonómica o insular, según corresponda, y de los municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores del proyecto. En el supuesto de que fueran varios los órganos informantes por razón de la materia se emitirá un informe único, a través del órgano de la Administración actuación actuante con competencia en materia de ordenación del territorio, que englobe todas las cuestiones sectoriales relativas a las competencias afectadas por el proyecto. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. No se tendrán en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

c) Informadas las alegaciones presentadas en los trámites de información pública y de consulta institucional, el pleno de la corporación insular o el gobierno de Canarias aprobará el citado proyecto, pudiendo establecer las condiciones y las medidas correctoras que estime precisas.

Cuando los municipios en cuyo territorio haya de asentarse la infraestructura o instalación manifiesten su disconformidad con un proyecto de interés insular, se elevará el expediente al gobierno de Canarias para que resuelva sobre su aprobación definitiva en consideración al interés público prevalente.

d) El acuerdo de aprobación se publicará en el boletín oficial de Canarias para su entrada en vigor. Su contenido deberá incluir pronunciamiento sobre los compromisos, deberes y cesiones, incluido, en su caso, el pago del canon por ocupación del suelo rústico previsto en la presente Ley que deberá abonar el promotor del proyecto a favor del municipio o municipios en cuyo territorio haya de ejecutarse y el aprovechamiento que se derive del proyecto. El contenido documental íntegro del proyecto se publicará en la sede electrónica de la Administración competente para su aprobación.

e) Cuando la iniciativa no corresponda a la Administración competente para su aprobación, el transcurso del plazo de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro correspondiente o desde la subsanación de las deficiencias de la documentación aportada, en su caso, sin que se hubiera publicado resolución expresa, se podrá considerar desestimado por silencio.

#### **Artículo 130.** Evaluación ambiental.

1. Los proyectos de interés insular o autonómico que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, con el fin de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. Aquellos proyectos de interés insular o autonómico que no comporten ordenación se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

#### **Artículo 131.** Efectos.

1. La publicación del proyecto de interés insular o supramunicipal implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del mismo, obligando a integrar sus determinaciones en el planeamiento territorial o urbanístico que resulte afectado, con ocasión de su modificación sustancial.

2. La publicación del proyecto de interés insular o autonómico legitimará la implantación de los usos y actividades, así como la ejecución de las obras e instalaciones que sean precisas para su ejecución.

3. En el caso de los proyectos de iniciativa pública, el acuerdo de aprobación llevará implícita la declaración de utilidad pública o, en su caso, el interés social, la necesidad de ocupación y la urgencia de la tramitación, a efectos expropiatorio, teniendo el promotor, en su caso, la condición de beneficiario.



**Artículo 132.** Vigencia.

1. Los proyectos de interés insular o autonómico se entenderán vigentes hasta la finalización de su ejecución, con pleno cumplimiento de su finalidad. No obstante, el órgano que lo hubiera aprobado, de oficio o a instancia de parte, podrá acordar su extinción anticipada, en los siguientes supuestos:
  - a) La renuncia expresa del promotor a su ejecución.
  - b) El transcurso del plazo de dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado su ejecución o cuando iniciada ésta se interrumpiera, sin la concurrencia de causa justificada de fuerza mayor, durante más de dos años.
  - c) El incumplimiento grave de las previsiones contenidas en el proyecto.
2. En los supuestos c) y d) del apartado anterior, se deberá otorgar audiencia previa a los promotores y municipios afectados, por plazo de 20 días. En el caso de los proyectos de interés autonómico se dará audiencia también al cabildo afectado. El acuerdo que declare la extinción anticipada se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.
3. Declarada la extinción anticipada, la administración competente podrá, en el plazo máximo de tres meses, asumir directamente la ejecución del proyecto. Transcurrido dicho plazo:
  - a) Los terrenos afectados recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanística que tuvieran con anterioridad a la aprobación del proyecto, sin que para ello sea preciso modificar el planeamiento.
  - b) La persona o entidad responsable de su ejecución deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y, perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.
  - c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

**Artículo 133.** Subrogación en la posición jurídica del promotor.

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un proyecto de interés insular o autonómico estará obligada a la completa realización de las obras e instalaciones previstas.
2. Excepcionalmente, en virtud de circunstancias sobrevenidas, cuando sea indispensable para el aseguramiento de la conclusión de la ejecución, la administración competente podrá autorizar, a instancia del interesado, la sustitución, total o parcial, del promotor por otra persona o entidad en los derechos y las obligaciones derivados de la ejecución del proyecto.
3. Las solicitudes a que se refiere el apartado anterior deberán resolverse en el plazo de dos meses siguientes a su presentación, atendiendo en todo caso a la persistencia del interés público en la ejecución del proyecto, el grado de cumplimiento por parte del promotor inicial, el estado de ejecución de las obras y la solvencia económica, técnica y profesional de la persona o las personas que pretendan asumir, por subrogación, la ulterior realización del proyecto. El transcurso de dicho plazo permitirá entender desestimada la solicitud.
4. La autorización de la subrogación comportará la pérdida por el adjudicatario originario de la garantía, en proporción a las obras pendientes de ejecución.

**CAPÍTULO V. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

*Sección 1ª. Disposiciones generales.*

**Artículo 134.** Instrumentos de ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:
  - A. Normas técnicas del planeamiento urbanístico.
  - B. Planes Generales de Ordenación.
  - C. Instrumentos urbanísticos de desarrollo:
    - a) Planes parciales.



- b) Planes especiales.
  - c) Estudios de detalle.
  - D. Instrumentos de ordenación sectorial:
    - a) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.
    - b) Programa de actuación sobre el medio urbano.
  - E. Ordenanzas provisionales insulares y municipales.
  - F. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:
    - a) Catálogos.
    - b) Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
2. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones, el contenido sustancial y documental y los procedimientos de aprobación de los instrumentos previstos en este artículo.
3. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se regirán por su normativa específica.

**Artículo 135.** Integración del planeamiento.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.
2. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación.

**Artículo 136.** Niveles de ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística de los municipios canarios se desarrolla en dos niveles diferentes:
  - a) La ordenación estructural, que define el modelo urbanístico del municipio.
  - b) La ordenación pormenorizada, que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.
2. La ordenación estructural se llevará a cabo en el plan general de ordenación, de acuerdo con las determinaciones previstas en esta ley.
3. La ordenación pormenorizada se establecerá, preferentemente, en los instrumentos de desarrollo del plan general y contendrá las determinaciones previstas en esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural. Potestativamente, el plan general de ordenación podrá establecer la ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo.
4. Las determinaciones de la ordenación estructural prevalecerán, en caso de contradicción, sobre las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

**Artículo 137.** Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

- A. Con carácter general:
  - a) La clasificación y categorización del suelo.
  - b) La delimitación de las áreas, ámbitos y sectores cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
  - c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente. Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del cinco por ciento de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.
  - d) La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas, que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y



funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se incluirán dentro de estos, al menos, los siguientes:

- 1) Sistemas de infraestructuras, o equipamientos de carácter supramunicipal.
- 2) Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y suelo urbanizable.
- 3) Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal.

e) Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo.

f) Definición de los ámbitos, elementos o espacios que requieran una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, cultural o paisajístico, establecimiento las determinaciones de protección adecuadas.

**B. En el suelo urbano y urbanizable:**

- a) La distinción, en el suelo urbanizable, entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.
- b) Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos.
- c) El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.
- d) La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.

**C. En el suelo rústico:**

- a) La adscripción a la categoría que corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada categoría.
- b) La delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas, estableciendo, cuando sea preciso, los criterios para su ordenación pormenorizada.
- c) La determinación de las dotaciones e infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo rústico.
- d) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los proyectos que, no obedeciendo a usos y actividades ordinarias del suelo rústico, se pretendan implantar en aquel y que el plan general entienda compatible con su propuesta, de manera que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, debiendo determinar de forma expresa y motivada, en su caso, los suelos que no admitan la implantación de actuaciones de interés público y social.

**Artículo 138. Ordenación urbanística pormenorizada.**

1. La ordenación urbanística pormenorizada vendrá determinada por las determinaciones siguientes:

**A. Con carácter general:**

- a) La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.
- b) Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural, pudiendo tener, en su caso, la condición de sistema general. Reglamentariamente se determinarán los tipos de equipamientos y, en su caso cuando no se establezcan en la presente ley, las reservas mínimas requeridas.
- c) Las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos de dominio público, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial aplicable.
- d) Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.

**B. En el suelo urbano y en el urbanizable:**

- a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.
- b) La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no



- consolidado y de sectores en el suelo urbanizable o, en su caso, de unidades de ejecución.
- c) La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del quince por ciento para cada núcleo o área territorial de similares características delimitada por el plan general.
  - d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas.
  - e) La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores, unidades de actuación o áreas de gestión integrada.
  - f) La delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano.
  - g) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

C. En el suelo rústico:

La ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas.

2. Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan en su conjunto. A estos efectos, se podrán computar aquella parte de los espacios naturales destinadas al uso público que, de ordinario, sirva como espacio libre, así como las playas urbanas. Salvo estas excepciones, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas, y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. En todo caso, computarán a estos efectos los resultantes de las reservas y estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley.

3. La ordenación de los suelos incluidos dentro de un espacio natural protegido se limitará a reproducir con carácter indicativo, cuando exista, la ordenación establecida por el plan o norma del correspondiente espacio natural. En caso de no existir ordenación, se aplicará lo dispuesto en la disposición transitoria decimoctava de la presente Ley.

Salvo que el propio plan o norma del espacio natural protegido establezca otra determinación, la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos y urbanizables localizados, total o parcialmente dentro del espacio natural, podrá modificarse, en su caso, por el plan general de ordenación o por el planeamiento urbanístico de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada.

**Artículo 139.** Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

- a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
- b) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
- c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.

Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.

- d) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.



B. En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

C. En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

- a) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.
- b) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.
- c) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.

3. Los planes generales de ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial.

A tal efecto, el plan general de ordenación deberá incluir entre sus determinaciones que en al menos un veinte por ciento del total de la superficie de suelo urbanizable destinada a tal uso industrial las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 m<sup>2</sup>, localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano. Motivadamente, el plan general de ordenación podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que no se consideren aptos para la ubicación de pequeñas y medianas empresas, previendo su compensación en el resto de sectores, para asegurar una distribución equilibrada.

4. Salvo determinación específica en contrario del planeamiento insular, los planes generales de ordenación podrán establecer la clasificación y categorización de suelos industriales para polígonos de ámbito municipal, tanto de nueva creación como de ampliación de los existentes.

5. Las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.

6. Las reservas de suelo establecidas en este artículo podrán modularse reglamentariamente, sin minoración de su superficie, en función de las características de los ámbitos y sectores.

#### **Artículo 140.** Límites de la potestad de planeamiento urbanístico.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:

- a) Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante ley.
- b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección natural (SRPN), por sus valores de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 35, letra a), 1) de esta Ley.
- c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté previsto la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.
- d) Establecer modificaciones en las rasantes y alineaciones tradicionales en los conjuntos históricos de Canarias, declarados con base a la Ley del patrimonio histórico de



Canarias, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los planes especiales de protección por contribuir positivamente a conservar el carácter del conjunto. Tampoco podrán dictar normas sobre obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto, debiendo en todo caso atenerse a las previsiones de los planes especiales de protección correspondientes.

**Artículo 141.** Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los planes generales, los planes parciales y los planes especiales deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental:

- A. Documentación informativa:
  - a) Memoria informativa.
  - b) Planos de información.
- B. Documentación de ordenación:
  - a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística fijados en esta Ley.
  - b) Planos de la ordenación estructurante y/o pormenorizada.
  - c) Normativa.
  - d) Programa de actuación urbanística, si procede.
  - e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- C. Estudio económico-financiero.
- D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica.
- E. Documentación ambiental.

2. El contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística incorporarán un análisis de integración paisajística.

*Sección 2ª. Normas Técnicas del planeamiento urbanístico.*

**Artículo 142.** Normas Técnicas.

1. El gobierno de Canarias, a propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística aprobará, mediante decreto, normas técnicas del planeamiento urbanístico, con el fin de establecer:

- a) Requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, así como normas específicas que deban ser observadas por éstos en la ordenación del espacio litoral y el uso turístico.
- b) Criterios para determinar la dimensión, idoneidad y condiciones de contigüidad o extensión que deban cumplir los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber los crecimientos previsibles de carácter residencial, turístico, industrial y terciario.
- c) Criterios para la determinación de estándares mínimos de suelo para equipamientos y dotaciones.
- d) Tipos y condiciones de establecimientos susceptibles de ser implantados en suelo rústico y particularmente de los industriales.
- e) Criterios para la apreciación de la inadecuación objetiva de los terrenos para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por razones económicas, geotécnicas o morfológicas.
- f) Criterios de sostenibilidad y de eficiencia energéticas a contemplar por el planeamiento.
- g) Normalización de todas las tramas representativas de las clasificaciones, categorizaciones y usos, que habrán de utilizarse en ortofotos actualizadas –con delimitaciones de las parcelas catastrales superpuestas- y en los planos y documentación gráfica en general de los instrumentos de ordenación territorial, de ordenación de los recursos generales, de regulación de los espacios naturales y de ordenación urbanística.



h) Normalización de plantillas de índices y desarrollo sistemático y, estándares del contenido de los instrumentos de ordenación, para armonizar las siglas identificativas, el formato, volumen y lenguaje de todos ellos, favoreciendo así su comprensión y manejo por todas las personas y simplificando los trabajos de redacción.

2. Una vez aprobadas y publicadas, las normas técnicas serán vinculantes para todos los instrumentos de ordenación urbanística, si bien su incorporación se producirá con ocasión de la modificación sustancial de cada uno de ellos.

### *Sección 3ª. Planes generales de ordenación.*

#### **Artículo 143.** Objeto.

1. Los planes generales de ordenación definen el modelo territorial y urbanístico del municipio, en su caso, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las directrices de ordenación y en el planeamiento insular.

2. Los planes generales de ordenación responderán a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad.

#### **Artículo 144.** Contenido.

1. El plan general de ordenación contendrá, con carácter de contenido mínimo, las determinaciones de ordenación estructural del término municipal completo.

2. Con carácter potestativo, el plan general de ordenación podrá establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo.

#### **Artículo 145.** Procedimiento de aprobación.

1. Corresponde a los ayuntamientos la elaboración, tramitación y aprobación de los planes generales de ordenación, de acuerdo con los siguientes trámites:

a) Con carácter previo, el órgano municipal que sea competente de acuerdo con la legislación de régimen local y con el reglamento orgánico municipal elaborará los estudios y recabará de las entidades, organismos y administraciones públicas la información necesaria para la redacción del avance del plan. Asimismo, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web del ayuntamiento, por un plazo de un mes, en la que se recabará opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.

b) Elaborado el documento de avance, se remitirá, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y del documento inicial estratégico, al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

c) El órgano ambiental someterá el avance del plan, junto con el documento inicial estratégico, al trámite de participación ciudadana por un periodo de cuarenta y cinco días hábiles, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el boletín oficial de Canarias. A tal efecto, se anunciará también en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del órgano ambiental. Simultáneamente, y en el mismo plazo, se someterán al trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

Completados los trámites de participación pública y de consulta institucional, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al cabildo en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de las sedes electrónicas del órgano ambiental y del órgano municipal competente.

d) El órgano municipal competente para promover el plan elaborará, teniendo en cuenta el



documento de alcance, el estudio ambiental estratégico y la versión inicial del plan, que deberá contener el análisis y valoración de las alternativas de ordenación, y procederá a su aprobación por parte del pleno de la corporación.

e) La versión inicial del plan, acompañada del resumen ejecutivo, del estudio ambiental estratégico y del resumen no técnico, se someterá a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el boletín oficial de Canarias; lo que se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

En todo caso, tendrán la consideración de Administraciones afectadas los ayuntamientos colindantes, el respectivo cabildo insular, la Administración autonómica y la Administración estatal. Cuando fueren varios los departamentos de la administración autonómica o insular afectados, se emitirá un informe único, a través del órgano competencia en materia de ordenación del territorio, que englobe todas las cuestiones sectoriales relativas a las competencias que pudieran resultar afectadas por el plan. A estos efectos, la petición de informe contendrá una relación de las materias y competencias que resulten afectadas. En concreto, la Administración autonómica emitirá, a través del órgano colegiado a que se refiere el artículo 13.4 de esta Ley, un informe único, preceptivo y vinculante, que englobe las cuestiones relativas a las materias de su competencia.

La falta de emisión de los informes en el plazo que se establezca, incluido el informe autonómico, no interrumpirá la tramitación del procedimiento. De acuerdo con la legislación básica de evaluación ambiental, los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo no se tendrán en cuenta.

e) Finalizado el plazo de información pública y de consulta institucional, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas, y se seleccionarán las alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales. Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta, por plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles.

f) La propuesta final de plan se remitirá al órgano ambiental a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, en el plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción del expediente completo, prorrogables por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al ayuntamiento.

Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica se publicará en el plazo de quince días hábiles en el boletín oficial de Canarias y en las sedes electrónicas del órgano ambiental y del Ayuntamiento.

g) En el supuesto de que existan discrepancias sobre el contenido de la declaración ambiental estratégica, el órgano municipal competente para promover el plan trasladará al órgano ambiental escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia, en los términos previstos en la legislación estatal básica.

Recibido el escrito de discrepancias, el órgano ambiental deberá pronunciarse en un plazo máximo de treinta días hábiles. Si el órgano ambiental no se pronunciase en el citado plazo, se entenderá que mantiene su criterio respecto del contenido de la declaración ambiental estratégica.

De mantenerse la discrepancia, el órgano municipal competente para promover el plan elevará la misma al Pleno municipal para su resolución. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia. El acuerdo por el que se resuelve la discrepancia se publicará en el boletín oficial de la provincia y en las sedes electrónicas del órgano ambiental y del ayuntamiento. En todo caso, el Pleno podrá acordar la suspensión de la parte sobre la que exista discrepancia y permitir la aprobación del resto del instrumento.

h) Una vez publicada la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo que



resuelva las discrepancias, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

El documento del plan que se someta a la aprobación definitiva deberá ir acompañado de un resumen ejecutivo que detalle las líneas básicas de la ordenación, los informes emitidos por las administraciones consultadas, con los principales reparos planteados, y las alegaciones aceptadas en el trámite de información pública.

2. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor.

*Sección 4ª. Instrumentos urbanísticos de desarrollo.*

**Artículo 146.** Planes Parciales de Ordenación.

Los planes parciales de ordenación tienen por objeto, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable:

- a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento cuando no se encuentren ordenados directamente por el plan general.
- b) Modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por el plan general de ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que establezca dicho plan.

**Artículo 147.** Planes Especiales de Ordenación.

1. Los planes especiales de ordenación tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:

- a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural y agrícola.
- b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
- c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
- d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma interior o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en esta ley.
- e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
- f) Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
- g) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.
- h) Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
- i) Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- j) Cualesquiera otras análogas que se prevean reglamentariamente.

3. Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley del patrimonio histórico de Canarias se registrarán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca.

4. Para alcanzar la finalidad que los justifica, los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructural.

**Artículo 148.** Estudios de Detalle.

1. Los estudios de detalle son instrumentos de ordenación urbanística que tienen por objeto establecer, modificar o reajustar de forma motivada la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, a los



volúmenes edificables, así como a la accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

**Artículo 149.** Elaboración y aprobación de los planes parciales, especiales y estudios de detalle.

1. Cualquier sujeto, público o privado, podrá elaborar y proponer planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, en los términos fijados por el plan general.

2. Formulado el instrumento de planeamiento, se procederá a su aprobación inicial por el órgano competente de acuerdo con la legislación de régimen local, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales. Cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad.

3. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo fijado por la legislación ambiental o sectorial aplicable o, en su defecto, de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el boletín oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayo difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

4. Finalizado el plazo de información pública y de consulta institucional, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta institucional por plazo de cuarenta y cinco días hábiles.

5. En el caso de los planes especiales de protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas o sitios históricos se requerirá informe favorable del cabildo insular correspondiente, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses a partir de su solicitud, transcurrido los cuales se entenderá que es favorable.

6. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor.

**Artículo 150.** Evaluación ambiental.

1. Será exigible el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada a los planes parciales y a los planes especiales, con el alcance y contenido que proceda, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumplen con las determinaciones ambientales del plan general que desarrollan, previamente evaluado. En el caso de que el plan parcial, o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

A tales efectos, el ayuntamiento, de oficio o a solicitud del promotor, acordará el inicio de la evaluación ambiental simplificada. La solicitud del promotor, en su caso, deberá venir acompañada de un borrador del plan y de un documento ambiental estratégico.

Comprobada la documentación, el órgano municipal competente para promover el plan remitirá el expediente al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico, en el plazo máximo de cuatro meses, computados a partir de la recepción de la solicitud o desde la subsanación de la documentación, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las



personas interesadas en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles. El informe ambiental estratégico se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación.

Si el órgano ambiental estimase que el plan debe someterse a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, elaborará y notificará al promotor el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El promotor deberá tener en cuenta el estudio ambiental estratégico al redactar la versión inicial del plan.

Una vez efectuados los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas y a las personas interesadas, por plazo mínimo de cuarenta y cinco días, el órgano municipal competente para promover el plan remitirá la propuesta final de plan al órgano ambiental para que por parte de este último se formule la declaración ambiental estratégica en el plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción completa del expediente, prorrogable por un mes más, por razones debidamente justificadas, que se comunicarán al ayuntamiento y, en su caso, al promotor.

En caso de discrepancia sobre el contenido de la declaración ambiental, resolverá el Alcalde o la Junta de Gobierno Local, según el que sea competente, de acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación básica en materia de evaluación ambiental.

Publicada la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo que resuelva las discrepancias, se someterá el plan, con las correcciones correspondientes, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

2. Los estudios de detalle quedan excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental, por su escasa dimensión e impacto.

**Artículo 151.** Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada.

1. Los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de tres meses a partir de la finalización del trámite de información pública. Transcurrido dicho plazo sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo, en los casos de los planes parciales de ordenación y los estudios de detalle, y desestimados por silencio negativo, en el caso de los planes especiales.

2. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico y, en concreto:

- a) Por no contener los documentos establecidos por los preceptos que le sean directamente aplicables.
- b) Por no contener las determinaciones establecidas por los preceptos que le sean directamente aplicables.
- c) Por incluir determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.
- d) Por carecer de evaluación ambiental, cuando fuere preceptiva.

*Sección 5ª. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.*

**Artículo 152.** Catálogos de Protección.

1. Los catálogos constituyen un instrumento de ordenación municipal que tiene por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico.

2. Los ayuntamientos tienen la obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección, que contenga la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus características singulares o de acuerdo la normativa del patrimonio histórico de Canarias, requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso. El catálogo tendrá la forma de registro administrativo accesible por medios telemáticos.

3. Los catálogos podrán formularse como documentos integrantes del planeamiento territorial o urbanístico o como instrumentos de ordenación autónomos. En este último supuesto, en su formulación, tramitación y aprobación se estará a lo previsto para los planes especiales de ordenación.



4. En cada cabildo insular se llevará un registro público de carácter administrativo, en el que se inscribirán todos los bienes y espacios incluidos en los catálogos municipales de la respectiva isla. La inscripción se efectuará de oficio, una vez aprobados definitivamente los distintos planes o, en su caso, los catálogos.

5. Los cabildos insulares anotarán en dicho registro, con carácter preventivo:

- a) Los bienes catalogables que sean objeto de protección por los planes o catálogos en tramitación, desde el momento de su aprobación inicial.
- b) Aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y de los espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos procedimientos.

#### **Artículo 153.** Catálogos de Impactos.

1. Los Ayuntamientos elaborarán un catalogo específico con una relación detallada construcciones en suelo rústico, respecto de las cuales no puedan ejercitarse acciones de restablecimiento, que por sus características tipológicas, compositivas o por su situación limiten las perspectivas del paisaje abierto o no armonicen con los valores de la arquitectura rural tradicional, todo ello de forma notoria, cuya corrección requiera de la demolición total o parcial, excediendo de las obligaciones que pueden imponerse a los propietarios a través de ordenes de ejecución.

2. El alcance de las medidas de corrección en cada caso se precisará en las correspondientes fichas descriptivas que contendrán también una evaluación aproximada de los costes de las correcciones precisas, que se actualizaran al tiempo en que hayan de ser consideradas mediante la aplicación del interés legal.

3. Esta clase de catálogos se integrarán en la planificación general municipal y se actualizarán en las sucesivas modificaciones del planeamiento.

#### **Artículo 154.** Ordenanzas Municipales de Urbanización y de Edificación.

1. Las ordenanzas municipales de urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico.

2. Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medio ambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

4. Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las ordenanzas, deberá comunicarse al cabildo insular correspondiente y a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

### **CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PROVISIONALES.**

**Artículo 155.** Ordenanzas insulares y municipales provisionales.



1. Cuando la evolución económica y social traiga consigo una necesidad pública nueva y relevante, en tanto que sobrevenida, no considerada por los instrumentos de ordenación vigentes, pero que requiera una ordenación territorial o urbanística urgente, a la que no cabe responder por los procedimientos ordinarios de alteración del planeamiento, se podrán aprobar ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de particulares que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de estas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen.
2. Las Ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento.
3. La aprobación de esta clase de ordenanzas podrá llevarse a cabo, también, cuando iniciada la aprobación o la modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación, territorial o urbanística, urgente y básica para su viabilidad.
4. Sin perjuicio del deber de comunicación a otras Administraciones dispuesto por la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la Ordenanza será comunicado al departamento con competencias en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias, así como, en su caso, al que las ostente en el Cabildo insular correspondiente.

## CAPÍTULO VI. EFICACIA Y VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

*Sección 1ª. Entrada en vigor y efectos.*

### **Artículo 156.** Entrada en vigor.

1. Los instrumentos de ordenación entrarán en vigor a los quince días hábiles de su publicación en el boletín oficial correspondiente. Dicha publicación incluirá en todo caso el acuerdo de aprobación, la normativa y los planos de ordenación del plan y la documentación prevista en la legislación básica de evaluación ambiental.
2. Una vez en vigor, los instrumentos de ordenación devienen obligatorios y ejecutivos, desplegando plenamente su eficacia legitimadora de la acción urbanística.
3. En el supuesto de aprobación definitiva parcial, la parte objeto de reparos carecerá de eficacia hasta la publicación de la correspondiente rectificación o del texto refundido que incorpore la misma.

### **Artículo 157.** Efectos.

La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración de situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconforme con la nueva ordenación, en los términos que disponen el artículo siguiente y el propio planeamiento.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, tanto públicos como privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres.
- f) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y a obtener



copia de la documentación, así como a ser informado por escrito sobre su contenido, en la forma que se determine reglamentariamente.

**Artículo 158.** Publicidad.

1. El contenido completo de los instrumentos de ordenación será público. A tal efecto, el contenido documental íntegro del plan se publicará en la sede electrónica de la Administración que lo apruebe.
2. La documentación podrá ser consultada, de forma presencial, en las dependencias que al efecto establezca la administración competente para su aprobación, sin perjuicio del acceso a la misma a través de su sede electrónica.
3. Las administraciones públicas competentes para la aprobación de los instrumentos de ordenación deberán tener a disposición de los ciudadanos, a través de su sede electrónica, la versión consolidada, actualizada, del instrumento de ordenación, que incorpore todas las modificaciones y adaptaciones que estén vigentes, con indicación de las determinaciones que se encuentran suspendidas, en su caso. El error en la información podrá determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar.
4. A los efectos de garantizar su publicidad, en la consejería competente en materia de ordenación del territorio y del urbanismo existirá un registro administrativo en el que se recogerán todos los instrumentos de ordenación del territorio y planes urbanísticos aprobados de forma definitiva, así como sus modificaciones y adaptaciones.
5. La Administración competente para la aprobación tiene la obligación de remitir la documentación íntegra al Consejo Cartográfico de Canarias.

**Artículo 159.** Seguimiento.

Cada cuatro años, el órgano que apruebe de forma definitiva el instrumento de ordenación elaborará un informe de seguimiento de los efectos ambientales y territoriales derivados de su aplicación y ejecución, que se publicará en su sede electrónica y se remitirá al órgano ambiental.

*Sección 2ª. Situación legal de las construcciones preexistentes.*

**Artículo 160.** Clases de situaciones legales.

1. Las instalaciones, construcciones, edificaciones, existentes al tiempo de la entrada en vigor de un nuevo instrumento de ordenación, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:
  - a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.
  - b) Situación legal de afectación por actuación pública. Se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos.  
En estos casos, la situación podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante en situación legal de consolidación.
2. Las construcciones, edificaciones e instalaciones incluidas en las situaciones legales descritas quedan sujetas al régimen jurídico específico que se describe en el siguiente artículo.

**Artículo 161.** Régimen jurídico de cada situación.

1. En la situación legal de consolidación se aplicará el siguiente régimen jurídico:
  - a) Con carácter general se admitirán cuantas obras de consolidación, rehabilitación o



remodelación sean necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento.

b) Respecto al uso, se permiten las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. Excepcionalmente, cuando las obras vengan exigidas por normas sectoriales de obligado cumplimiento para la continuidad de la actividad, se permitirán las de ampliación imprescindibles para su cumplimiento siempre que quede acreditado la imposibilidad de ajustarse a las mismas mediante la rehabilitación o remodelación del inmueble. No se admitirán cambios de uso que sean manifiestamente incompatibles con el destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

c) En el caso de actividades económicas, en todo caso se permiten cuantos usos complementarios y obras que sean necesarias para cumplir

c) En todo caso, el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras y usos podrán admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad.

d) La demolición de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.

e) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

2. En la situación legal de afectación por actuación pública se aplicará el régimen previsto en el apartado anterior del presente artículo, salvo que la expropiación esté programada para un plazo inferior a 5 años desde la aprobación del plan, en cuyo caso se aplicará con las siguientes matizaciones:

a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación.

b) No se admitirá ningún cambio de uso que implique obras distintas de las de conservación.

c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en la letra e) del número 2 del presente artículo.

e) En este caso, también el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras podrán admitirse en función de las determinaciones de ordenación aplicables.

**Artículo 162.** Rehabilitación en consolidación o fuera de ordenación con valores etnográficos.

Las edificaciones en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación, que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina manifiesta, o que, por su estado, su rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, circunstancias que deben acreditarse en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para el desmontaje de los paramentos afectados y su reposición constructiva total o parcial. En todo caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria.

*Sección 3ª. Vigencia, alteración y suspensión del planeamiento.*

**Artículo 163.** Vigencia.

1. Los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de lo establecido en la presente ley en relación con su modificación, adaptación o suspensión.



2. En ningún caso la alteración de los instrumentos de ordenación podrá estar condicionada por las determinaciones establecidas en el instrumento que se pretende modificar o en otro de inferior jerarquía.

**Artículo 164.** Causas de modificación sustancial.

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:
  - a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.
  - b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
  - c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.
2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, de las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o de ambas a la vez.

**Artículo 165.** Causas de modificación menor.

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones puntuales del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.
2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.
3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.
4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

**Artículo 166.** Procedimiento de modificación.

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente Ley o en los propios instrumentos. Se exceptúan de esta regla:
  - a) Las modificaciones que el plan insular permita expresamente efectuar a los planes territoriales.
  - b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
  - c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se pueda realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación
2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance.
3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental



estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

**Artículo 167.** Límites a las potestades de modificación.

1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente Ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.

**Artículo 168.** Adaptación a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.

1. Con carácter general, la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, así como la adaptación de los instrumentos de ordenación insulares a los instrumentos de ordenación autonómicos, se producirá con ocasión de la primera modificación sustancial.

2. Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la inmediata adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio aprobados con posterioridad, o bien de los instrumentos insulares a los instrumentos autonómicos, el Gobierno de Canarias, mediante decreto, podrá requerir a los Ayuntamientos o a los Cabildos para que procedan a su adaptación. El decreto determinará el contenido y alcance de la obligación de adaptación, los plazos para iniciar y culminar la adaptación y las medidas pertinentes a tal fin.

3. El ejercicio de la facultad prevista en el apartado anterior exige el cumplimiento de los siguientes trámites:

a) Propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a iniciativa propia o a iniciativa de los cabildos insulares.

b) Audiencia del municipio afectado, y en su caso del cabildo, por plazo mínimo de un mes.

3. El transcurso de los plazos fijados sin que se hubieran iniciado o concluido los correspondientes procedimientos habilitará a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la adaptación omitida, en sustitución de los Municipios o de las Islas correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en los términos que se determinen reglamentariamente.

4. Cuando se trate de la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística al plan insular de ordenación o a cualquier plan territorial de ordenación que desarrolle el plan insular en materias que competan a los cabildos insulares, la potestad de subrogación prevista en este artículo corresponderá al propio cabildo insular debiendo concurrir las mismas causas y seguirse igual procedimiento.

**Artículo 169.** Actuaciones excepcionales promovidas por el Gobierno autonómico.

1. Excepcionalmente, cuando concurren razones justificadas de interés público, social o económico relevante, el gobierno de Canarias, de oficio, bien por iniciativa propia, bien por petición de otras Administraciones o de particulares, podrá suspender motivadamente la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para su modificación o adaptación, en todo o parte, tanto de su contenido como de su ámbito territorial.

2. El acuerdo de suspensión se adoptará a propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo cumplimiento de los trámites de información pública y de audiencia al municipio o municipios afectados, por plazo de veinte días desde la publicación del anuncio en el boletín oficial de canarias.

3. El acuerdo de suspensión incluirá las normas sustantivas de ordenación aplicables



transitoriamente en sustitución de las suspendidas, debiéndose publicar en el boletín oficial de Canarias y en la sede electrónica del ayuntamiento. La suspensión se anunciará también en al menos dos de los periódicos de mayor difusión de la isla.

4. La ordenación transitoria está excluida de evaluación ambiental estratégica, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental del proyecto técnico, si lo hubiere.

## **TÍTULO IV. ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000.**

### **CAPÍTULO I. BASES GENERALES.**

**Artículo 170.** Objetivos de la ordenación de los espacios naturales protegidos.

1. La gestión de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos deberá atender a los objetivos de conservación, desarrollo socioeconómico y uso sostenible.
2. La conservación es el objetivo primario de todos los espacios protegidos y prevalecerá en aquellos casos en que entre en conflicto con otros objetivos.
3. El desarrollo socioeconómico de las poblaciones asentadas en los espacios protegidos, sobre todo en los parques rurales y paisajes protegidos, tendrá una especial consideración en el planeamiento de los mismos.

**Artículo 171.** Criterios para la ordenación de los espacios naturales protegidos.

1. El planeamiento de los espacios naturales protegidos establecerá el régimen de los usos, aprovechamientos y actuaciones en base a la zonificación de los mismos y a la clasificación y régimen urbanístico que igualmente establezcan, con el fin de alcanzar los objetivos de ordenación propuestos.
2. Los instrumentos de planeamiento de los espacios naturales protegidos incluirán los criterios que habrán de aplicarse para desarrollar un seguimiento ecológico que permita conocer de forma continua el estado de los hábitats naturales y de las especies que albergan, y los cambios y tendencias que experimentan a lo largo del tiempo.
3. Los Planes Rectores de Uso y Gestión de los parques rurales y los Planes Especiales de los paisajes protegidos establecerán los criterios para desarrollar el seguimiento de los principales parámetros socioeconómicos de las poblaciones asentadas en su interior, a fin de conocer los cambios y tendencias en el bienestar de la población residente.
4. En los espacios protegidos, los planes de las administraciones públicas y las autorizaciones que éstas concedan para el aprovechamiento de los recursos minerales, de suelo, flora, fauna y otros recursos naturales, o con ocasión de la implantación de actividades residenciales o productivas, tendrán en consideración la conservación de la biodiversidad y el uso sostenible de los recursos, conforme a la categoría de protección de cada espacio.
5. Los objetivos de gestión que deben perseguir los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos en cada una de las diferentes categorías, se integrarán coherentemente para lograr una gestión eficaz.

**Artículo 172.** Criterios para la restauración.

1. Las intervenciones de recuperación de espacios degradados y las acciones de integración paisajística de las infraestructuras serán llevadas a cabo mediante el empleo de especies autóctonas. Se atenderá específicamente a corregir la fragmentación de los hábitats mediante el establecimiento de corredores biológicos.
2. Las intervenciones forestales de las administraciones públicas darán prioridad a la expansión y restauración de los ecosistemas forestales de las islas que han sufrido una mayor deforestación.

## **CAPÍTULO II. EVALUACIÓN DE PLANES Y DE PROYECTOS QUE AFECTEN A LA RED NATURA 2000.**



**Artículo 173.** Evaluación estratégica de planes y programas de carácter territorial que afecten a la Red Natura 2000.

1. Cualquier plan o programa con efectos territoriales o urbanísticos que no tenga relación directa con la gestión del lugar o que no sea necesario para la misma, y que pueda afectar de forma apreciable a los lugares de la Red Natura 2000, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación de la presente Ley, así como de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

A los efectos de determinar si un plan o programa que afecte a la Red Natura 2000 debe ser sometido a evaluación ambiental, el órgano ambiental competente, deberá, como trámite previo, evaluar si la actuación prevista tiene relación directa con la gestión del lugar y/o si es necesaria para la misma, así como si no se prevé que la actuación pueda generar efectos apreciables en el lugar, en cuyo caso podrá eximirse de la correspondiente evaluación. A tales efectos, se entenderá que no se estima que puedan generarse efectos apreciables en los casos en que, teniendo en cuenta el principio de cautela, quepa excluir, sobre la base de datos objetivos, que dicho plan pueda afectar al lugar en cuestión de forma importante.

En caso afirmativo, la evaluación del plan o programa se llevará a cabo conforme al procedimiento previsto en esta Ley.

2. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en los apartados siguientes, el órgano ambiental solo manifestará la conformidad con dicho plan tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar o a los valores ambientales protegidos que justificaron su declaración, y tras haberlo sometido a información pública por el plazo de un mes.

**Artículo 174.** Concurrencia de razones imperiosas de interés general.

1. A pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar, y siempre que no existan soluciones alternativas, podrá acordarse la realización de un plan o programa en la medida en que sea motivada la existencia de razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, en la siguiente forma:

a) La concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden solo podrá declararse para cada supuesto concreto mediante una ley o mediante acuerdo, motivado y público del Gobierno de Canarias, en este último caso cuando se trate de planes o programas que deban ser aprobados o autorizados por el Gobierno de Canarias.

b) En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritaria, además de lo dispuesto en la letra anterior, únicamente se podrán alegar las siguientes consideraciones:

1º) Las relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.

2º) Las relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medio ambiente.

3º) Otras razones imperiosas de interés público de primer orden, previa consulta a la Comisión Europea, en los términos de la letra b) del apartado siguiente.

2. En los supuestos del apartado anterior, la administración competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Ecológica Europea Natura 2000 quede protegida. La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo durante el procedimiento de evaluación de planes y programas, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. Dichas medidas se aplicarán en la fase de planificación y ejecución que determine la evaluación ambiental.

3. Las medidas compensatorias adoptadas serán comunicadas a través de la consejería competente al ministerio competente en materia de medio ambiente, a los efectos de su notificación a la Comisión Europea, en los términos de lo dispuesto en la legislación sobre régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, con las siguientes consecuencias:

a) A los efectos de ejecutar las actuaciones aprobadas, se entenderá que la remisión de la información señalada y la constancia de la recepción de la misma en la Comisión Europea será



suficiente para tener por cumplido el trámite.

b) En los supuestos del anterior apartado 1.b).3º, tanto la decisión que se pretende adoptar, como las medidas correctoras a implementar, serán objeto de previa consulta a la Comisión Europea.

Transcurridos seis meses desde la fecha de recepción de la consulta en la Comisión Europea, sin que ésta se hubiese pronunciado al respecto, el Gobierno de Canarias o el Parlamento de la Comunidad Autónoma, según quien fuera el órgano promotor de la declaración de la concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden, acordarán requerir al ministerio competente en materia de medio ambiente, a través de la consejería competente, para que conmine a la Comisión Europea por los cauces oportunos, con el fin de que resuelva la consulta formulada.

Transcurridos otros seis meses desde el nuevo acuerdo de petición sin que exista respuesta alguna por parte de la institución comunitaria, se procederá por parte del órgano competente a desestimar la aprobación del plan o programa correspondiente. Dicho acuerdo deberá indicar las circunstancias que han motivado la denegación, indicando en su caso los datos y la documentación obrantes que pudieran haber fundamentado la aprobación del plan, programa o proyecto en caso de que se hubiera producido en plazo una respuesta favorable a la consulta formulada.

**Artículo 175.** Evaluación de impacto ambiental de proyectos que afecten a la Red Natura 2000.

1. Cualquier proyecto de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias que no tenga relación directa con la gestión del lugar incluido en la Red Natura 2000 o que no sea necesario para la misma, y que pueda afectar de forma apreciable a los lugares de la Red Natura 2000, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación de la presente Ley, así como de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

A estos efectos, el órgano responsable de la gestión del Espacio Red Natura 2000 podrá elevar al órgano ambiental competente una propuesta motivada, que incluya los posibles condicionantes a establecer para el proyecto en concreto, de forma que se asegure su compatibilidad con la conservación de los recursos objeto de protección y la declaración de no afección.

2. A los efectos de determinar si un proyecto que afecte a la Red Natura 2000 debe ser sometido a evaluación de impacto ambiental, el órgano ambiental competente deberá, como trámite previo, evaluar si la actuación prevista tiene relación directa con la gestión del lugar y/o si es necesaria para la misma, así como si no se prevé que la actuación pueda generar efectos apreciables en el lugar, en cuyo caso podrá eximirse de la correspondiente evaluación. A tales efectos, se entenderá que no se estima que puedan generarse efectos apreciables en los casos en que, teniendo en cuenta el principio de cautela, quepa excluir, sobre la base de datos objetivos, que dicho plan pueda afectar al lugar en cuestión de forma importante.

3. En caso afirmativo, la evaluación del proyecto se llevará a cabo conforme al procedimiento para la evaluación de impacto ambiental de proyectos.

4. La administración competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Natura 2000 quede protegida. La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley.

Las medidas compensatorias adoptadas serán comunicadas a través de la consejería competente al ministerio competente en materia de medio ambiente a los efectos de su notificación a la Comisión Europea.

### **CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE LUGARES INTEGRADOS EN LA RED NATURA 2000.**

**Artículo 176.** Declaración de lugares que forman parte de la Red Natura 2000 y planes de protección y gestión.

1. Las propuestas de lugares de importancia comunitaria, la declaración de las zonas especiales de



conservación y las zonas de especial protección para las aves que constituyen la Red Natura 2000 se realizará por decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta de la consejería competente en materia de conservación de la naturaleza, previo trámite de información pública y audiencia de los cabildos insulares y municipios afectados. Igualmente, terminados los trámites mencionados, se requerirá, con carácter previo a la declaración, la comunicación al Parlamento de Canarias.

2. Los decretos a los que hace referencia el apartado anterior, que serán publicados en el Boletín Oficial de Canarias, concretarán los hábitats y especies que justifican la declaración de cada uno de ellos, su representación cartográfica y descripción geométrica, así como las normas vigentes en las que se establezcan las medidas específicas para su protección.

Asimismo, para los espacios de la Red Natura 2000 no coincidentes con espacios de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, declarados de acuerdo al ordenamiento europeo, por sus especiales características naturales, por la presencia de hábitats de interés comunitario y especies de carácter prioritario para la conservación, deberá elaborarse el correspondiente plan de protección y gestión, quedando condicionada la declaración a la aprobación del citado plan, en cuya elaboración serán oídos los cabildos insulares y ayuntamientos afectados, así como los propietarios de los terrenos afectados. Los planes serán formulados por la consejería competente en materia de conservación de la naturaleza y aprobados por el Gobierno de Canarias.

El contenido de dichos planes se establecerá reglamentariamente por el Gobierno de Canarias, y comprenderá, como mínimo, los siguientes extremos:

- a) Estado actualizado de los hábitats naturales y de los hábitats y poblaciones de las especies por los cuales ha sido declarado el espacio, así como la representación cartográfica de su distribución.
- b) Especificación y valoración de amenazas que afecten a los objetos de conservación del lugar o lugares para los cuales se aprueban las correspondientes disposiciones específicas.
- c) Definición de objetivos, orientados al mantenimiento y restauración ecológica de los hábitats naturales y de los hábitats y poblaciones de las especies correspondientes.
- d) Zonificación.
- e) Régimen de usos por zonas, distinguiendo entre usos prohibidos, autorizables y permitidos.
- f) Las medidas apropiadas para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable.
- g) Régimen de indemnizaciones que correspondan por las prohibiciones y limitaciones establecidas y que afecten a actividades preexistentes, así como, en general, por la limitación de la potencialidad productiva de la zona teniendo en cuenta las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aprobado.
- h) Cuando se estime conveniente, concretará la superficie y el modo en que serán aplicadas las medidas reguladas en el artículo 186 de esta Ley, relativo a las áreas de influencia socioeconómica a los términos municipales afectados por la declaración de las zonas que componen la Red Natura 2000.

3. Cuando la zonificación y el régimen de usos establecido en los planes de protección y gestión de los espacios de la Red Natura 2000 sea más exigente que los establecidos en el planeamiento territorial y urbanístico, se aplicarán directamente las medidas de los planes de los espacios de la Red Natura 2000, sin perjuicio de la posterior adaptación de los planes territoriales y urbanísticos a sus determinaciones, y de las indemnizaciones correspondientes, en su caso.

## CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

### *Sección 1ª. Régimen sustantivo.*

#### **Artículo 177.** Protección de Espacios Naturales y declaración como tales.

1. Aquellos espacios del territorio terrestre o marítimo de Canarias que contengan elementos o sistemas naturales de especial interés o valor podrán ser declarados protegidos de acuerdo con lo regulado en la presente Ley.



2. La valoración de un espacio natural, a efectos de su consideración como protegido, tendrá en cuenta uno o varios de los siguientes requisitos:

- a) Desempeñar un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales de las islas, tales como la protección de los suelos, la recarga de los acuíferos y otros análogos.
- b) Constituir una muestra representativa de los principales sistemas naturales y de los hábitats característicos, terrestres y marinos, del Archipiélago.
- c) Albergar poblaciones de animales o vegetales catalogados como especies amenazadas, altas concentraciones de elementos endémicos o especies que en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.
- d) Contribuir significativamente al mantenimiento de la biodiversidad del Archipiélago Canario.
- e) Incluir zonas de importancia vital para determinadas fases de la biología de las especies animales, tales como áreas de reproducción y cría, refugio de especies migratorias y análogas.
- f) Constituir un hábitat único de endemismos canarios o donde se albergue la mayor parte de sus efectivos poblacionales.
- g) Albergar estructuras geomorfológicas representativas de la geología insular, en buen estado de conservación.
- h) Conformer un paisaje rural o agreste de gran belleza o valor cultural, etnográfico, agrícola, histórico, arqueológico, o que comprenda elementos singularizados y característicos dentro del paisaje general.
- i) Contener yacimientos paleontológicos de interés científico.
- j) Contener elementos naturales que destaquen por su rareza o singularidad o tengan interés científico especial.

3. En función de los valores y bienes naturales que se protegen, los Espacios Naturales Protegidos del Archipiélago se integran en una Red en la que estarán representados los hábitat naturales más significativos y los principales centros de biodiversidad, con las categorías siguientes:

- a) Parques: Naturales y Rurales.
- b) Reservas Naturales: Integrales y Especiales.
- c) Monumentos Naturales.
- d) Paisajes Protegidos.
- e) Sitios de Interés Científico.

4. Los Parques Nacionales declarados por las Cortes Generales sobre el territorio canario quedan incorporados a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, sin perjuicio de las competencias del Estado.

5. Los Parques son áreas naturales amplias, poco transformadas por la explotación u ocupación humanas que, en razón de la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas o la singularidad de su flora, de su fauna o de sus formaciones geomorfológicas, poseen unos valores ecológicos, estéticos, educativos y científicos cuya conservación merece una atención preferente.

6. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Parques Naturales son aquellos espacios naturales amplios, no transformados sensiblemente por la explotación u ocupación humana y cuyas bellezas naturales, fauna, flora y gea en su conjunto se consideran muestras singulares del patrimonio natural de Canarias. Su declaración tiene por objeto la preservación de los recursos naturales que alberga, la educación y la investigación científica, de forma compatible con su conservación, no teniendo cabida nuevos usos residenciales u otros ajenos a su finalidad.
- b) Parques Rurales son aquellos espacios naturales amplios, en los que coexisten actividades agrícolas y ganaderas o pesqueras con otras de especial interés natural y ecológico, conformando un paisaje de gran interés ecocultural que precise su conservación. Su declaración tiene por objeto la conservación de todo el conjunto y promover a su vez el desarrollo armónico de las poblaciones locales y mejoras en sus condiciones de vida, no siendo compatibles los nuevos usos ajenos a esta finalidad.

7. Las Reservas Naturales son espacios naturales, cuya declaración tiene como finalidad la protección de ecosistemas, comunidades o elementos biológicos o geológicos que, por su rareza, fragilidad, representatividad, importancia o singularidad merecen una valoración especial. Con carácter general



estará prohibida la recolección de material biológico o geológico, salvo en aquellos casos que por razones de investigación o educativas se permita la misma, previa la correspondiente autorización administrativa.

8. Son Reservas Naturales Integrales aquellas, de dimensión moderada, cuyo objeto es la preservación integral de todos sus elementos bióticos y abióticos, así como de todos los procesos ecológicos naturales y en las que no es compatible la ocupación humana ajena a fines científicos.

9. Son Reservas Naturales Especiales aquellas, de dimensión moderada, cuyo objeto es la preservación de hábitat singulares, especies concretas, formaciones geológicas o procesos ecológicos naturales de interés especial y en la que no es compatible la ocupación humana ajena a fines científicos, educativos y, excepcionalmente, recreativos, o de carácter tradicional.

10. Los Monumentos Naturales son espacios o elementos de la naturaleza, de dimensión reducida, constituidos básicamente por formaciones de notoria singularidad, rareza o belleza, que son objeto de protección especial.

11. En especial, se declararán Monumentos Naturales las formaciones geológicas, los yacimientos paleontológicos y demás elementos de la gea que reúnan un interés especial por la singularidad o importancia de sus valores científicos, culturales o paisajísticos.

12. Los Paisajes Protegidos son aquellas zonas del territorio que, por sus valores estéticos y culturales así se declaren, para conseguir su especial protección.

13. Los Sitios de Interés Científico son aquellos lugares naturales, generalmente aislados y de reducida dimensión, donde existen elementos naturales de interés científico, especímenes o poblaciones animales o vegetales amenazadas de extinción o merecedoras de medidas específicas de conservación temporal que se declaren al amparo de esta Ley.

14. En un mismo ámbito territorial podrán coexistir varias categorías de Espacios Naturales Protegidos si sus características particulares así lo requieren.

**Artículo 178.** Presupuestos de la declaración de parques y de reservas naturales.

1. Con carácter previo a la declaración de parques y reservas naturales será preceptivo elaborar y aprobar el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la zona afectada, de acuerdo con lo establecido por la legislación básica estatal.

2. Ese requisito no será necesario cuando el plan insular de ordenación incorpore el contenido de plan de ordenación de los recursos naturales de la zona correspondiente de acuerdo con lo establecido en la presente Ley y la legislación básica estatal, lo que entre otros extremos conlleva la necesidad de posibilitar la efectiva participación ciudadana sobre la adecuación de la categoría de protección propuesta inicialmente para el espacio natural con los valores a proteger.

**Artículo 179.** Zonificación de los planes de ordenación de los recursos naturales.

1. En la elaboración de los planes de ordenación de los recursos naturales se establecerán las siguientes zonas, sin perjuicio de su posible subdivisión urbanística en otras cuya denominación será la establecida en la legislación urbanística vigente:

a) Zona A. Será la de mayor valor natural y en la misma se incluirán, como mínimo, los parques nacionales contemplados en la legislación estatal y los parques naturales y reservas naturales.

b) Zona B. Incluirá aquellos lugares donde coexistan valores naturales de importancia con actividades humanas productivas de tipo tradicional. En esta categoría podrán incluirse, en parte o en su totalidad, los parques rurales, paisajes protegidos, monumentos naturales y sitios de interés científico de la red canaria de espacios naturales protegidos. Dentro de esta categoría se podrá contemplar la existencia de dos subzonas:

1º) Subzona de aptitud natural: formada por aquella parte de la zona B que albergue valores forestales, paisajísticos o naturales de importancia, o que tengan potencialidad de albergarlos.

2ª) Subzona de aptitud productiva: constituida por aquella parte de la zona B que albergue actividades productivas de tipo tradicional o que, por su morfología, accesos y demás factores del proceso productivo, sea susceptible de albergarlas.



- c) Zona C. Incluirá aquellas partes del territorio que por su menor valor ambiental resulten aptas para albergar instalaciones puntuales de interés general cuyo uso no sea propio de las zonas reconocidas como de aptitud productiva. Se incluirán en esta categoría aquellos suelos transformados por la urbanización y/o asentamiento en el medio rural o que pudieran resultar aptos para la clasificación de suelo rústico común y suelos urbanos y urbanizables.
2. Las infraestructuras, sistemas generales o equipamientos existentes o previstos en la ordenación estructural se zonificarán como zona C y de forma compatible con el resto de zonas previstas en esta disposición.

**Artículo 180.** Normas de declaración de los Espacios Naturales Protegidos.

1. Los Parques Naturales, Parques Rurales, Reservas Naturales Integrales y Reservas Naturales Especiales se declararán por Ley del Parlamento de Canarias de conformidad con el contenido de los planes de ordenación de los recursos naturales, que, en caso de urgencia debidamente motivado, podrá ser redactado y aprobado en el año siguiente a la declaración, debiendo, en este supuesto, acomodarse la categoría a la que resulte de este instrumento.
2. La declaración de Monumentos Naturales y Paisajes Protegidos se realizará por Decreto del Gobierno de Canarias, previo trámite de información pública y audiencia de los municipios afectados y con informe previo del Patronato Insular de Espacios Naturales Protegidos.
3. La declaración de los Sitios de Interés Científico se realizará por Decreto del Gobierno de Canarias, previo informe del respectivo Patronato Insular de Espacios Naturales Protegidos.
4. Las normas de declaración de los Espacios Naturales Protegidos determinarán los presupuestos que la justifican e incluirán necesariamente la descripción literal de los límites de los mismos, además de su señalamiento cartográfico, sin perjuicio de los demás aspectos previstos en esta Ley.
5. La declaración de Reservas Naturales Especiales, Sitios de Interés Científico y, en su caso, de Paisajes Protegidos precisará la especie, comunidad o elemento natural objeto de la protección.

**Artículo 181.** Régimen cautelar.

1. Durante la tramitación de la declaración de un Espacio Natural Protegido no podrán realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos de dicha declaración, salvo que se trate de cambio de la categoría específica de protección conforme al plan de ordenación de recursos naturales que se apruebe con posterioridad a aquella, en cuyo caso únicamente se procederá a la recategorización que fuera pertinente.
2. Iniciado por Orden de la Consejería competente en materia de medio ambiente el procedimiento de declaración y hasta que se produzca su aprobación definitiva, no podrá otorgarse ningún título habilitante que, en el espacio natural protegido, habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física y biológica, sin informe favorable de la referida Consejería. Este informe sólo podrá ser negativo cuando en el acto pretendido concorra alguna de las circunstancias a que se refiere el número anterior.

**Artículo 182.** Descalificación.

1. La descalificación de zonas que forman parte de un Espacio Natural Protegido sólo podrá hacerse por norma de rango equivalente o superior a la de su declaración, y de acuerdo con el procedimiento previsto en este capítulo para la declaración.
2. Cuando la descalificación sea competencia del Gobierno, sólo podrá realizarse si hubieran desaparecido las causas que motivaron la protección y éstas no fueran susceptibles de recuperación o restauración, y siempre que la concurrencia de tal circunstancia no tenga como origen la alteración intencionada de aquellas causas.
3. Se prohíbe la descalificación de Espacios Naturales Protegidos que hubieren resultado devastados por incendios forestales.

**Artículo 183.** Señalización.



1. En los Espacios Naturales Protegidos y sus límites se instalarán señales informativas que tendrán una base uniforme para todos los Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Autónoma.
2. Los terrenos incluidos en el ámbito territorial de un Espacio Natural Protegido estarán sujetos a servidumbre forzosa de instalación de señales informativas. La servidumbre de instalación de las señales lleva aparejada la obligación de los predios sirvientes de dar paso y permitir la realización de los trabajos necesarios para su colocación, conservación y renovación.
3. Los modelos de señales se aprobarán por Orden de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

**Artículo 184.** Zonas Periféricas de Protección.

1. Las normas de declaración de los Espacios Naturales Protegidos podrán establecer Zonas Periféricas de Protección, destinadas a evitar impactos ecológicos o paisajísticos negativos procedentes del exterior.
2. En aquellos Monumentos Naturales que sean subterráneos, la Zona Periférica de Protección se establecerá, en su caso, sobre su proyección vertical en la superficie y otras áreas que les afecten.

**Artículo 185.** Interés social a efectos expropiatorios y derechos de tanteo y retracto.

1. La declaración de una de las categorías de protección de un Espacio Natural, además de la utilidad pública prevista en la legislación básica estatal, lleva implícita la de su interés social a efectos expropiatorios.
2. En caso de expropiación, del justiprecio correspondiente se deducirá, en su caso, la cuantía equivalente al coste de restauración derivado del deterioro del Espacio Natural Protegido que sea consecuencia de la comisión de una infracción por sus titulares.
3. De acuerdo con lo señalado por la legislación básica estatal, la Comunidad Autónoma o, en su caso, el Cabildo Insular ostentan los derechos de tanteo y retracto sobre cualesquiera actos o negocios jurídicos de carácter oneroso, celebrados inter vivos, que recaigan sobre bienes inmuebles localizados en su interior. A estos efectos el transmitente notificará de modo fehaciente el precio y condiciones esenciales de la transmisión, acompañando copia de la escritura pública. La Administración dispondrá de un plazo de tres meses desde la notificación para comunicar su decisión de ejercer o no el derecho de tanteo o, en su caso, de un año para ejercer el derecho de retracto.

**Artículo 186.** Áreas de Influencia Socioeconómica.

1. Con el fin de contribuir al mantenimiento de los Espacios Naturales Protegidos y compensar socioeconómicamente a las poblaciones locales asentadas, se declaran Áreas de Influencia Socioeconómica el conjunto de los términos municipales donde se encuentre ubicado un Parque Natural o Rural y su Zona Periférica de Protección, en su caso.
2. El Gobierno de Canarias deberá aprobar y promover la realización de obras de infraestructura y equipamientos que contribuyan a la mejora de las condiciones de vida de los habitantes del Área y de las posibilidades de acogida y estancia de los visitantes, propiciando el desarrollo de actividades tradicionales y fomentando otras compatibles con la finalidad de protección de la categoría de que se trate.
3. La concesión de compensaciones a los municipios pertenecientes al Área de Influencia Socioeconómica, o a las personas residentes en los mismos, sean ayudas, subvenciones o cualquier otra modalidad de compensación económica de las limitaciones, se orientará por criterios de máxima distribución del beneficio social a las poblaciones afectadas. La distribución de los fondos económicos que corresponda a los Ayuntamientos se hará anualmente por el Gobierno de Canarias, previo informe del correspondiente Patronato Insular y previa ponderación, según se establezca reglamentariamente, de los siguientes parámetros:
  - a) La superficie territorial municipal declarada Espacio Natural Protegido.
  - b) La población afectada.
  - c) La eventual pérdida neta de ingresos debido a la suspensión de aprovechamientos existentes



como consecuencia del régimen de usos del Espacio Natural Protegido.

d) La tasa relativa de población emigrada de los últimos cinco años.

e) El porcentaje de desempleo sobre la población activa.

f) La inversa de la renta por habitante.

g) La calidad de las iniciativas municipales tendentes al fomento de usos compatibles con la finalidad de protección.

4. Las compensaciones previstas en el número anterior se minorarán en razón del grado de indisciplina urbanística y medioambiental que se haya producido.

A efectos de dicho cómputo se valorarán los requerimientos que, conforme a la legislación urbanística, hubiese realizado la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, la Consejería competente en materia de urbanismo o, en su caso, el Cabildo Insular respectivo, y no hayan sido atendidos por el Ayuntamiento.

Las necesidades económicas de los municipios, en orden a su compensación, tendrán que ser presupuestadas en el ejercicio económico inmediatamente posterior a la puesta en marcha de cada uno de los planes rectores de uso y gestión.

*Sección 2ª: Disposiciones organizativas.*

#### **Artículo 187.** Patronatos Insulares de Espacios Naturales Protegidos.

1. Al objeto de colaborar en la gestión de los Espacios Naturales Protegidos, se crea en cada isla un Patronato, órgano colegiado adscrito a efectos administrativos al respectivo Cabildo Insular.

2. Dentro de su ámbito territorial, son funciones de los Patronatos Insulares de Espacios

Naturales Protegidos las siguientes:

a) Velar por el cumplimiento de la normativa, ordenación y planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos.

b) Promover cuantas gestiones considere oportunas en favor de los espacios protegidos.

c) Ser oído en la tramitación de los instrumentos de planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos, de acuerdo con lo previsto en esta Ley.

d) Informar, con carácter vinculante, los Programas Anuales de Trabajo a realizar en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos.

e) Informar los proyectos y propuestas de obras y trabajos que se pretenda ejecutar, no contenidos en los instrumentos de planeamiento o en los Programas Anuales de Trabajo.

f) Ser informado de la ejecución de las obras y trabajos a que se refieren los apartados anteriores.

g) Informar los proyectos de actuación y subvenciones a realizar en las Áreas de Influencia Socioeconómica.

h) Aprobar su Memoria Anual de Actividades y Resultados, proponiendo las medidas que considere necesarias para corregir disfunciones o mejorar la gestión.

i) Ser oído en el nombramiento de los Directores Conservadores de los Parques Naturales y Reservas.

j) Las demás competencias que les atribuye la presente Ley.

#### **Artículo 188.** Composición de los Patronatos Insulares.

1. La composición de los Patronatos Insulares será la siguiente:

a) Tres representantes del Gobierno de Canarias.

b) Tres representantes del respectivo Cabildo Insular.

c) Dos representantes de municipios de la respectiva isla en cuyo ámbito territorial existan Parques Naturales o Rurales.

d) Un representante de cada una de las Universidades Canarias.

e) Un representante de las asociaciones que tengan por objeto la conservación de la naturaleza.

2. El Presidente del Patronato será el Presidente del respectivo Cabildo Insular o Consejero en quien delegue.

3. Asimismo, por invitación del Presidente, a las reuniones del Patronato podrán asistir representantes



de municipios que teniendo un interés legítimo en un asunto concreto no se hallen representados como miembros del Patronato, así como aquellas personas, entidades o colectivos que teniendo un interés legítimo no se hallen representados como miembros del Patronato.

**Artículo 189.** Administración de Parques Naturales y Reservas.

1. Cada Parque Natural contará con un Director-Conservador, titulado universitario, al que corresponde la dirección de una oficina de administración y gestión del Parque.
2. Las Reservas Naturales podrán contar, asimismo, con un Director-Conservador, que deberá reunir los mismos requisitos y será nombrado por idéntico procedimiento.
3. Los Directores-Conservadores serán nombrados por Orden de la Consejería competente en materia de medio ambiente, a propuesta del respectivo Cabildo y previa audiencia del correspondiente Patronato Insular.

**Artículo 190.** Administración de los Parques Rurales.

La administración y gestión de los Parques Rurales corresponderá al Cabildo Insular de la respectiva isla, que organizará, al menos, una Oficina de Gestión por cada Parque, con los medios personales y materiales que sean necesarios.

**Artículo 191.** Juntas Rectoras de Parques.

Para colaborar en la gestión de los Parques, los Patronatos Insulares podrán crear Juntas Rectoras. Las funciones de dichas Juntas serán determinadas reglamentariamente.

**Artículo 192.** Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

1. Como instrumento de colaboración entre el Gobierno de Canarias y los Cabildos Insulares, se crea el Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
2. Es función de este Consejo ser el foro permanente de coordinación de la gestión insular de los Espacios Naturales Protegidos, de acuerdo con la normativa y planificación general.
3. El Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias estará integrado por el titular de la consejería competente en materia de medio ambiente y los Presidentes de los Cabildos Insulares, sin perjuicio de las delegaciones que pudieran realizarse.
4. El Reglamento de Organización y Funcionamiento del citado Consejo se aprobará por Decreto del Gobierno de Canarias, previa audiencia de los Cabildos Insulares.

**Artículo 193.** Registro de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

1. El Registro de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, adscrito a la Consejería competente en materia de medio ambiente, será público y de carácter administrativo, e incluirá todos los espacios integrados en la misma.
2. La anotación de los espacios naturales de la Red será realizada de oficio y deberá contener la información mínima siguiente:
  - a) La norma de declaración de cada espacio.
  - b) Delimitación literal y cartográfica detallada del ámbito territorial del espacio.
  - c) El instrumento de planeamiento.
  - d) Los usos que en cada uno de ellos se hubieren autorizado.
3. Además de los Espacios Naturales que se declaren protegidos conforme a lo previsto en esta Ley, el Parlamento de Canarias podrá integrar en la Red Canaria aquellos que recibieran una protección específica por organismos internacionales o supranacionales.

**CAPÍTULO V. MEDIDAS DE CORRESPONSABILIDAD Y COLABORACIÓN EN LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL.**



**Artículo 194.** Colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial.

1. Con el objetivo de fomentar la corresponsabilidad en la protección y mejora del medio territorial y físico, así como con el fin de impulsar el compromiso y la participación de los ciudadanos y de entidades públicas y privadas con la sostenibilidad de Canarias, se crea la figura del “colaborador con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial”. Esta figura tendrá dos categorías: el “colaborador con el medio físico” y el “protector del medio territorial de Canarias”.

2. A tal fin, se crea el Registro público de “colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial”, que estará integrado por dos secciones, una por cada categoría de “colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial”. Su gestión corresponderá a la consejería competente en materia de medio ambiente.

**Artículo 195.** Colaborador con el medio físico.

1. Podrán tener la condición de “colaborador con el medio físico” todas las personas físicas o jurídicas que, siendo propietarias u ostentando título suficiente que les legitime para el uso o explotación de los terrenos en las categorías a las que alude el párrafo siguiente, condicionen el ejercicio legítimo de las actividades económicas que pueden desarrollarse en su predio, aun en detrimento de la rentabilidad de su explotación, en virtud de su compromiso con la conservación, protección y mejora del medio ambiente, de los hábitats y de los recursos naturales, así como de las especies que los habitan.

Los “colaboradores con el medio físico” deberán ser propietarios u ostentar título suficiente que les legitime al uso y explotación de terrenos clasificados como suelos rústicos en las categorías mencionadas en el artículo 35, letras a) ó b) de esta Ley.

En el caso de que los planes urbanísticos en vigor no estuvieran adaptados a las determinaciones de la legislación de ordenación del territorio de Canarias anterior a la presente Ley, el departamento competente del Gobierno de Canarias podrá acordar motivadamente, y a los efectos del presente artículo, la equiparación de la clasificación del suelo vigente en aquellos instrumentos de planeamiento con la referida en el párrafo anterior.

2. Todas las personas indicadas en el apartado anterior podrán adquirir la condición de “colaborador con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial” en la categoría de “colaborador con el medio físico” bien mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración con la administración autonómica, a través de la consejería competente por razón de la materia, o bien con el cabildo insular con comunicación posterior a la consejería del Gobierno de Canarias competente en la materia a los efectos de su inclusión en el registro.

Los convenios a que se refiere este apartado concretarán las obligaciones asumidas por los interesados, así como por la administración autonómica o insular, en los siguientes términos:

a) Para los interesados, aparte de la obligación de cumplir todas las medidas de protección medioambiental establecidas en la legislación y planeamiento ambiental y urbanístico de conformidad con la clasificación y categorización del suelo, se establecerán todos los compromisos que asuman dirigidos a condicionar la extensión e intensidad de los usos y aprovechamientos a que tenga derecho en virtud de la legalidad vigente, así como a adaptar ambientalmente la forma en que se realicen, o bien dirigidos a participar activamente en la conservación de la biodiversidad, de manera que se garantice la adecuada conservación o, en su caso, restauración, de los recursos naturales de mayor valor presentes en el terreno.

b) Para la administración o administraciones públicas firmantes, el convenio determinará los compromisos y compensaciones correspondientes en función de los asumidos por los interesados. Cuando las compensaciones previstas tuvieran contenido presupuestario, la eficacia del convenio se supeditará a la aprobación del respectivo presupuesto.

c) Los convenios establecerán la duración y las condiciones de su renovación.

d) Cualquier incumplimiento del convenio por parte del “colaborador con el medio físico” que fuera constatado por la administración firmante y que no fuese corregido por el interesado en el plazo de tres meses desde la notificación del oportuno requerimiento supondrá, aparte del resto de consecuencias que puedan derivarse del ordenamiento jurídico, la pérdida de la condición de “colaborador con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial” y de los beneficios derivados de esta figura.



3. Celebrados los convenios a que se refiere el apartado precedente, la consejería competente procederá a la inscripción de oficio en el Registro de “colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial” en la categoría de “colaborador con el medio físico”. Igualmente, también se harán constar en el registro las prórrogas, incidencias o pérdida de la condición de “colaborador con el medio físico”.

4. Todos los convenios a que se refiere este precepto se publicarán en el Boletín Oficial de Canarias.

5. Las medidas e incentivos derivados de la firma de los correspondientes convenios regulados en este precepto no serán incompatibles con otras medidas de incentivación o de fomento de la protección del medio ambiente.

#### **Artículo 196.** Protector del medio territorial de Canarias.

1. Podrán tener la condición de “protector del medio territorial de Canarias” todas las personas físicas y jurídicas que se comprometan a aportar recursos de todo tipo y a colaborar con las administraciones competentes en actuaciones y proyectos de naturaleza territorial y ambiental y que se inscriban voluntariamente en el Registro de “colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial”.

2. La condición de “protector del medio territorial de Canarias” otorgará preferencia para la obtención de ayudas públicas y subvenciones a otorgar por la consejería competente en materia de ordenación del territorio y del medio ambiente con el fin de poner en práctica medidas de protección del medio ambiente que se deseen implantar por los interesados.

En los supuestos de convocatorias de contratos o actividades sujetas a la obtención de concesiones o autorizaciones a otorgar por las administraciones públicas canarias mediante procedimientos concursales, la condición de “protector del medio territorial de Canarias” deberá ser considerada en la adjudicación de los contratos celebrados por las administraciones y entidades del sector público y en el otorgamiento de los títulos administrativos habilitantes. A estos efectos, los pliegos de cláusulas administrativas particulares otorgarán para la valoración de las ofertas hasta un cinco por ciento de la puntuación máxima prevista a favor de aquellos licitadores que acrediten la condición de “protector del medio territorial de Canarias”, así como en función de sus contribuciones como tal.

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

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 197.** Ámbitos de actuación pública y privada.

1. La dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento corresponde a las Administraciones públicas de acuerdo con sus competencias.

2. En los sistemas de ejecución privada y en las intervenciones aisladas en suelo urbano, la ejecución material del planeamiento incumbe a los particulares, sean propietarios o no del suelo.

3. En los sistemas de ejecución pública y en los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas.

4. El ejercicio de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que corresponda así como, cuando proceda, la determinación del ámbito de gestión y el sistema de ejecución.

#### **Artículo 198.** Contenido y desarrollo de la actividad de ejecución.

1. Las Administraciones Públicas ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación en los términos establecidos en esta Ley y su desarrollo reglamentario.

2. La intervención de las Administraciones públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:

- a) La determinación de la forma de gestión de su propia actividad, en los supuestos de sistemas de ejecución pública.



- b) La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga ya en el planeamiento o proceda modificarla.
- c) La delimitación de la unidad de actuación o, en su caso, del área de gestión integrada y la elección del sistema de ejecución, o, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.
- d) La realización de las obras de urbanización y edificación o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público; y la exigencia, dirección, inspección y control de dicha realización, en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido, en otro caso.
- e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

**Artículo 199.** Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. Salvo para el suelo cuyo uso característico sea el turístico, el planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para:

- a) Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:
  - 1) Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.
  - 2) Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.
  - 3) Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.
- b) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.

2. Reglamentariamente se podrán regular los criterios y condiciones para la fijación de los plazos a que se refiere el presente artículo.

**Artículo 200.** Transcurso de los plazos máximos.

1. El vencimiento de los plazos que se establezcan no impedirá la presentación a trámite de los instrumentos, ni tampoco la continuación de las obras de urbanización, sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar expediente de declaración de incumplimiento, con audiencia del interesado, cuando se haya producido un cambio en la ordenación territorial o urbanística aplicable con el que deviene incompatible promover esos actos más allá de los plazos.

2. En particular, cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior faculta a la Administración actuante, previa ponderación de las circunstancias concurrentes, para el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, de conformidad con lo previsto en esta Ley.

3. En todo caso, el transcurso de los plazos a que se refiere el artículo anterior sin haber cumplimentado las obligaciones correspondientes constituye causa de no indemnización en el caso de que, con posterioridad, sea alterada la ordenación o las condiciones de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación estatal sobre suelo.

**Artículo 201.** Gestión propia y en régimen de cooperación.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos podrán utilizar, para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local.

2. Igualmente, las Administraciones públicas podrán cooperar en la actividad de ejecución a través de cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación vigente, entre otros:

- a) Constituir consorcios.
- b) Delegar competencias.
- c) Suscribir convenios para utilizar órganos de otras Administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas.



- d) Encomendar la realización de tareas a sociedades creadas por ellas mismas o por otras Administraciones.
3. Los consorcios podrán asumir, además, la competencia de elaboración del planeamiento y, en su caso, el otorgamiento de los títulos habilitantes regulados en la presente Ley, en los términos acordados por las Administraciones consorciadas.

## **CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

### **Artículo 202.** Características y requisitos de las unidades de actuación.

1. La unidad de actuación es una superficie de suelo, debidamente delimitado, que sirve de referencia para las operaciones jurídicas y materiales de ejecución, así como ámbito de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación. Las unidades de actuación pueden ser discontinuas en los supuestos señalados por esta Ley.
2. Las características y requisitos de las unidades de actuación se fijarán reglamentariamente, garantizando el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

### **Artículo 203.** Delimitación de las unidades de actuación.

1. El planeamiento podrá delimitar las unidades de actuación que procedan en los diferentes ámbitos y sectores.
2. La alteración de la delimitación de las unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación urbanística que las haya establecido.
3. No obstante lo previsto en los artículos anteriores, si el planeamiento no delimitara unidades de actuación, se podrán delimitar a través del procedimiento previsto reglamentariamente, sin que ello implique modificación del planeamiento.

### **Artículo 204.** Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido, salvo el sistema de ejecución forzosa.
2. El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.

### **Artículo 205.** Modalidades de ejecución.

Los sistemas de ejecución son los siguientes:

- a) Sistemas de ejecución privada:
  1. Concierto.
  2. Compensación.
  3. Ejecución empresarial.
- b) Sistemas de ejecución pública:
  1. Cooperación.
  2. Expropiación.
  3. Ejecución forzosa.

### **Artículo 206.** Elección del sistema de ejecución.

1. En suelo urbano y urbanizable, el sistema se determinará de acuerdo con las siguientes reglas:
  - a) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción



- por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.
- b) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.
2. En los asentamientos en suelo rústico, las reglas son las siguientes:
- a) Preferencia de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos públicos y la ejecución de los mismos.
- b) Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.
3. En los sistemas generales, preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

**Artículo 207.** Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles.

**Artículo 208.** Gastos de urbanización.

1. La inclusión de terrenos en un sector, ámbito o en una unidad de actuación urbanística implica la asunción por parte de los propietarios del coste de la ejecución del planeamiento.
2. Se entienden como gastos de ejecución de planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización.
3. Reglamentariamente se procederá a establecer una relación pormenorizada de estos gastos según la actuación de que se trate, que incluirá, en todo caso, los relativos a las infraestructuras y a los de las obras de urbanización y ajardinamiento de viales y espacios libres públicos, así como la repercusión a las entidades o empresas concesionarias o suministradoras, de los gastos de primera instalación y mantenimiento de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, conforme a su reglamentación específica, así como los costes de demoliciones de construcciones incompatibles con la urbanización y de los justiprecios de los derechos que deban ser abonados.

### CAPÍTULO III. SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA.

Sección 1.ª *Disposiciones generales.*

**Artículo 209.** Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados y reglas para computarlos.

1. Cuando el sector, ámbito o unidad de actuación fuera a desarrollarse mediante sistemas privados, el municipio establecerá:
- a) El sistema de concierto, cuando la iniciativa urbanística venga apoyada por la totalidad de los propietarios o por un propietario único, de tal modo que representen el 100% de la superficie.
- b) El sistema de compensación, cuando la iniciativa urbanizadora esté apoyada por aquellos propietarios que representen el 50% o más de la superficie.
- c) El sistema de ejecución empresarial, cuando la iniciativa urbanizadora cuente con el respaldo de los propietarios que representen menos del 50% de la superficie.
2. Para el cómputo de dichos porcentajes se respetarán las siguientes reglas respecto de los terrenos de un ámbito, sector o unidad de actuación:
- a) Los porcentajes se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de propiedad privada delimitada a efectos de la ejecución del planeamiento, excluyendo los bienes de dominio público existentes de cesión gratuita.
- b) También computarán los bienes pertenecientes a la Administración de naturaleza patrimonial o de dominio público que hayan sido adquiridos de manera onerosa. En este caso,



la Administración participará en la equidistribución.

c) Igualmente, se tendrán en cuenta para dichos porcentajes las superficies pertenecientes a los propietarios que se encuentren en sistemas generales adscritos.

3. Deberá contarse con los porcentajes necesarios para el sistema de concierto y de compensación en el momento de presentar la iniciativa urbanística.

**Artículo 210.** Necesidad de contar con ordenación pormenorizada con carácter previo.

1. El establecimiento y adjudicación de un sistema privado requerirá contar, con carácter previo, con la ordenación pormenorizada aprobada.

2. Cuando no exista dicha ordenación, deberá aprobarse el correspondiente plan parcial o, en su caso, plan especial en un procedimiento diferente al de establecimiento y adjudicación del sistema.

3. No obstante lo previsto en el apartado anterior, el promotor podrá solicitar, a su riesgo y ventura, la tramitación simultánea de la ordenación pormenorizada y el establecimiento y adjudicación del sistema. En este caso, la resolución final sobre el establecimiento y adjudicación del sistema quedará en suspenso hasta la aprobación del correspondiente plan parcial o especial.

**Artículo 211.** Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.

1. Aprobado el plan general de ordenación, cuando no exista ordenación pormenorizada, los propietarios podrán presentar una propuesta de plan parcial.

2. Transcurrido el año de vigencia del planeamiento, cualquier empresario con capacidad para contratar con la Administración que no sea propietario podrá presentar propuestas de plan parcial, sin perjuicio de que también lo hagan propietarios.

3. La tramitación y aprobación del correspondiente plan parcial o especial, según corresponda, se realizará de conformidad con lo previsto en la presente Ley.

**Artículo 212.** Requisitos para el ejercicio del sistema de ejecución empresarial.

1. Las propuestas de plan parcial que se formulen serán admisibles siempre que el destino sea residencial, industrial, comercial o terciario no turístico.

2. Cuando se presenten iniciativas de ejecución empresarial en concurrencia, la Administración elegirá la que ofrezca la oferta más ventajosa a los intereses públicos, de conformidad con los criterios publicados por el municipio con carácter previo para la valoración de estas iniciativas. Entre los criterios a valorar se tendrán en cuenta la satisfacción de los intereses municipales, la viabilidad económica de la operación, el nivel de adhesión de los propietarios, los compromisos asumidos voluntariamente por la iniciativa, o cualquier otro que el municipio estime pertinente.

3. El nivel de adhesión de los propietarios a una iniciativa de ejecución empresarial no altera la naturaleza de la misma.

4. No obstante, en el caso de que los propietarios formulen una alternativa de concierto o de compensación, esta iniciativa enervará la de ejecución empresarial.

**Artículo 213.** Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado

1. Una vez que se cuente con la ordenación pormenorizada o, en su caso, se permita la tramitación simultánea para el establecimiento y determinación del sistema, las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada deberán cumplir los requisitos previstos en el presente artículo.

2. Presentada una iniciativa acompañada de la correspondiente documentación, el Alcalde o la junta de gobierno local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrá adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la aprobación inicial de los documentos presentados.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a 15 días.



c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se procederá a notificar a los propietarios que no hayan suscrito la iniciativa, al objeto de que en el plazo de tres meses manifiesten su adhesión o no al sistema. Asimismo, por igual plazo, se acordará la apertura de un periodo de información pública, a costa del promotor.

4. Cuando se trate de iniciativas de concierto se acordará el trámite de información pública por plazo de un mes.

5. Cuando se formule una iniciativa de ejecución empresarial, se podrá enervar por parte de los propietarios presentando otra de concierto o compensación. El plazo será de tres meses desde la fecha en que se publique el anuncio de información pública al que se refiere el apartado 3 de este artículo. La enervación estará condicionada al pago de los gastos que hayan devenido inservibles para el empresario no propietario que haya instado el procedimiento, según la cuantificación prevista en el artículo 214 apartado 1, letra i) de esta Ley.

6. Con carácter previo al establecimiento y adjudicación del sistema, el Alcalde o la Junta de Gobierno local en los municipios de gran población, según corresponda, aprobarán los instrumentos de gestión cuya aprobación sean de su competencia.

7. El pleno del Ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema privado que corresponda. La resolución del pleno implicará la aprobación de los documentos presentados que sean de su competencia, con las excepciones previstas en el artículo 218 de la presente Ley para el proyecto de reparcelación.

La resolución del pleno se notificará al promotor y a aquellos propietarios que no se hayan adherido a la iniciativa; y se publicará en el boletín oficial de la provincia.

8. El plazo para el dictar la resolución de establecimiento y adjudicación del sistema privado será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo y siempre que ya estuviere aprobada la ordenación pormenorizada, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados.

9. La resolución del Ayuntamiento en relación con los acuerdos con trascendencia real, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

#### **Artículo 214.** Documentación.

1. Las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada, deberán venir acompañadas de los siguientes documentos:

- a) Memoria de gestión.
- b) Bases de actuación del sistema.
- c) Estatutos de la entidad urbanística de gestión.
- d) Proyecto de reparcelación.
- e) Proyecto expropiatorio, salvo en el sistema de concierto.
- f) Proyecto de urbanización.
- g) Convenio urbanístico que sea necesario.
- h) Acreditación de prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, incluyendo el pago de los justiprecios que correspondan, que no podrá ser inferiores al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.
- i) Declaración jurada de los gastos en que incurre la iniciativa, para el caso en que devengan inservibles.

2. Los anteriores documentos se podrán ajustar antes de su aprobación en función de la decisión que tomen los propietarios no promotores, así como del contenido de los informes municipales preceptivos. En este caso, se dejará constancia en el expediente de la motivación de los cambios introducidos.

#### **Artículo 215.** Datos a consignar en la solicitud.

1. La solicitud deberá indicar la persona que actúa como promotor de la iniciativa y el domicilio a efectos de notificaciones, debiendo hacer referencia al ámbito, sector o unidad de actuación al que se refiere la iniciativa. Asimismo, deberá relacionar la documentación que se acompaña.



A tal efecto, los propietarios deberán designar a la persona que actúa como promotor, acuerdo que se acompañará a la solicitud.

2. Cuando con posterioridad a la resolución del establecimiento y adjudicación del sistema se cree una entidad de gestión urbanística, los derechos y obligaciones se entenderán referidos a dicha entidad.

**Artículo 216.** Contenido de la memoria de gestión.

La memoria de gestión que se acompaña a la solicitud para el establecimiento del sistema privado deberá contener:

- a) Referencia al ámbito, sector o unidad de actuación, con indicación de los datos sobre la ordenación pormenorizada.
- b) Descripción de la situación, superficie y estructura de la propiedad.
- c) Relación de todos los propietarios afectados, con sus correspondientes domicilios a efectos de notificaciones, diferenciando aquellos que suscriben la iniciativa del resto. Se deberá acreditar de manera fehaciente la adhesión al sistema de los propietarios.
- d) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos, de los que se hayan adherido al sistema, haciendo referencia a su situación registral, catastral y a los documentos públicos o privados en los que se funden sus derechos. Asimismo, se aportarán certificaciones registrales de los terrenos que estuvieran inscritos.
- e) Estudio sobre viabilidad económica de la iniciativa.
- f) Relación individualizada de toda la documentación que se aporta a la iniciativa.

**Artículo 217.** Bases de actuación del sistema y estatutos de la entidad de gestión

1. Todos los sistemas privados deberán incorporar a la documentación los estatutos de la entidad de gestión que corresponda y las bases de actuación del sistema. Reglamentariamente se determinará el contenido de tales documentos.

2. Los estatutos prestarán especial atención, entre otros aspectos, al régimen de funcionamiento interno de la entidad, a los órganos de gobierno y administración, a los derechos y obligaciones de sus miembros, a su régimen económico y patrimonial y al régimen de disolución y extinción.

3. Las bases de actuación establecerán, entre otros extremos, los criterios de valoración de los terrenos y bienes afectados por la ejecución, las reglas de equidistribución y adjudicación de las fincas o el régimen de aportaciones e indemnizaciones.

**Artículo 218.** Proyecto de reparcelación.

1. Cuando el sistema sea privado, todos los propietarios tienen el derecho a participar en la equidistribución de beneficios y cargas, mediante su inclusión en el correspondiente proyecto de reparcelación en los términos previstos en esta Ley.

2. En particular, cuando se presente una iniciativa de compensación o de ejecución empresarial, el promotor deberá presentar el proyecto de reparcelación comprensivo de toda la superficie, indicando el porcentaje de participación en el sistema de cada uno de los propietarios afectados, así como el proyecto expropiatorio con la valoración de las fincas correspondientes, de modo que los propietarios no promotores puedan tener una visión completa de la situación jurídica en que quedarían según los casos.

3. En el plazo de dos meses, los propietarios no promotores deberán expresar si se adhieren o no a la iniciativa. En el caso de no adherirse, sus derechos serán objeto de expropiación de conformidad con el proyecto expropiatorio aprobado, una vez constituida la entidad de gestión y transcurrido, en su caso, el plazo extraordinario de adhesión.

4. En el sistema de compensación, cuando el proyecto de reparcelación, acompañado del proyecto expropiatorio, sea aceptado por los propietarios que representen el 60% o más de la superficie, ese proyecto se aprobará con carácter provisional en la resolución municipal que establezca y adjudique el sistema. Una vez constituida la Junta, se otorgará un plazo extraordinario de un mes para permitir la incorporación de propietarios aun no adheridos a la misma. A continuación, la Junta ratificará o ajustará los proyectos de reparcelación y de expropiación, remitiéndolos al Ayuntamiento para su



aprobación definitiva, acreditando el pago o consignación en su caso de los justiprecios que procedan.  
5. En el supuesto de que el grado de acepción sea inferior al 60%, el proyecto de reparcelación deberá ser aprobado por la Junta de Compensación para su posterior remisión al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

6. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y expropiación permitirá instar su inscripción en el registro de la propiedad.

7. No obstante lo previsto en el apartado anterior, cuando la totalidad de los propietarios manifiestan su aceptación del proyecto de reparcelación, el promotor podrá, a su elección, solicitar la conversión del sistema a concierto o permanecer en el sistema de compensación.

8. Cuando se presente una iniciativa de ejecución empresarial, también se aportará el proyecto de reparcelación de los que no hayan aceptado la oferta de compra o la integración en la sociedad mercantil de todo el ámbito, sector o unidad de actuación, indicando las parcelas lucrativas y las de cesión obligatoria, así como las parcelas en las que se materializaría el aprovechamiento de los propietarios que no hayan aceptado la oferta de compra o no se hubieran incorporado a la sociedad para la gestión del sistema, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 232 de esta Ley.

#### **Artículo 219.** Convenio urbanístico de gestión.

1. Los convenios urbanísticos de gestión incluirán los compromisos y acuerdos en orden a facilitar la gestión urbanística a que se comprometan la entidad urbanística de gestión, los propietarios afectados y las distintas Administraciones públicas o sus entes instrumentales.

2. Asimismo, deberán recoger previsiones sobre los siguientes extremos:

- a) El procedimiento de liquidación final de la actuación.
- b) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.
- c) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.
- d) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

3. El contenido jurídico-real del convenio urbanístico de gestión será inscribible en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

#### **Artículo 220.** Facultades del adjudicatario del sistema privado.

El adjudicatario del sistema privado ostentará las facultades que la legislación estatal prevé en favor de los sujetos legitimados a participar en la ejecución de las actuaciones sobre medio urbano.

#### **Artículo 221.** Sustitución o cambio de los sistemas de ejecución privada.

1. La sustitución del sistema de ejecución privada por uno de ejecución pública o por otro de naturaleza privada, acordada de oficio o a instancia de parte, podrá tener lugar:

- a) Por desistimiento, con pérdida de la fianza o garantías constituidas, de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de propiedad.
- b) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al sistema establecido, con perjuicio grave para el interés público o para los legítimos intereses de terceros.
- c) Mediante acuerdo entre la Administración y la entidad de gestión por otro sistema privado diferente.

2. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la sustitución o cambio, que incluirá, en todo caso, un período de información pública y la audiencia a los interesados.

#### **Artículo 222.** Reclasificación a suelo rústico.

1. Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la clasificación de un sector sin que se hubiere presentado una iniciativa privada, la Administración, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, podrá reclasificar el suelo a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos.

2. La facultad a que se refiere el apartado anterior lo es sin perjuicio de la potestad de la



Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación en los supuestos previstos en la presente Ley.

Sección 2.<sup>a</sup> *Sistema de concierto.*

**Artículo 223.** Características del sistema de ejecución.

En el sistema de concierto el propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento. En caso de que los terrenos perteneciesen a una comunidad proindiviso, ésta se considerará como propietario único si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

**Artículo 224.** Forma de gestión del sistema.

1. En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:
  - a) Mediante la constitución por todos los propietarios de una asociación administrativa de propietarios que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada.
  - b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios.
  - c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.
2. A la entidad urbanística de gestión que se cree para la gestión del sistema podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

**Artículo 225.** Sociedad mercantil.

1. Cuando se opte por la creación de una sociedad mercantil como entidad urbanística de gestión, los propietarios deberán en todo caso aportar a la sociedad mercantil que constituyan para la gestión y ejecución de la actuación la totalidad de los terrenos, edificaciones y construcciones de que sean titulares en el ámbito de la unidad de actuación.
2. La Administración actuante estará representada en los órganos societarios, ostentando derecho de veto suspensivo, por tiempo máximo de un mes, de cualquier acuerdo social, ejercitable en el acto de votación, con indicación de las razones, o bien, mediante escrito motivado, comunicado con anterioridad a la celebración de la sesión.
3. En todo caso, el procedimiento deberá ser resuelto dentro del plazo de un mes desde la formulación del veto suspensivo, y durante el tiempo de vigencia de aquél el Ayuntamiento y la sociedad podrán llegar a una solución acordada. Expirado dicho plazo, podrá adoptarse dicho acuerdo.

Sección 3.<sup>a</sup> *Sistema de compensación.*

**Artículo 226.** Concepto.

En el sistema de compensación, los propietarios que representen el 50% o más de la superficie del sector, ámbito o la unidad de actuación, según proceda, aportarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizarán a su costa la urbanización en los términos que resulten del planeamiento de ordenación urbanística y el proyecto de urbanización y se constituirán en Junta de Compensación.

**Artículo 227.** Definitiva determinación de los propietarios integrados en el sistema.

1. En el sistema de compensación los propietarios se podrán adherir al sistema:
  - a) Suscribiendo inicialmente la iniciativa para implantar el sistema.
  - b) En el plazo de dos meses desde la notificación de la iniciativa según lo previsto en el artículo 218 apartado 3 de esta Ley.



- c) En el plazo de un mes desde la notificación que se efectúe con posteridad a la constitución de la Junta de Compensación.
2. Los bienes de los propietarios que no acepten el sistema de compensación serán expropiados en favor de la junta de compensación.

**Artículo 228.** Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación es una asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.
2. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.
3. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras e inversores que deban participar en la ejecución.
4. Del órgano máximo de gobierno de la entidad urbanística de compensación formará parte en todo caso un representante de la Administración actuante.
5. Por delegación del Ayuntamiento, la Junta de Compensación podrá exigir por vía de apremio las cantidades adeudadas por sus miembros, pudiendo formularse contra las liquidaciones correspondientes reclamación ante la Administración actuante.
6. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la Administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

**Artículo 229.** Transmisión de terrenos y poder fiduciario

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles afectados por la gestión común, pero los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad.
2. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquélla, sin más limitaciones que las establecidas en el ordenamiento jurídico y las previstas en los Estatutos.

**Artículo 230.** Expropiación en el sistema de compensación.

1. Todas las fincas de los propietarios del ámbito o sector no adheridos al sistema serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación. El municipio comprobará el abono del justiprecio o la efectiva consignación antes de proceder a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
2. Asimismo, el incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas en esta Ley habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

**Artículo 231.** Singularidades del proyecto de reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación en el sistema de compensación es el instrumento de equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación en la sección 2ª del Capítulo VIII de este Título.
3. La aprobación del proyecto de reparcelación producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Sección 4.ª *Sistema de ejecución empresarial.*



**Artículo 232.** Oferta de compra previa o de incorporación a sociedad mercantil

1. El promotor deberá acreditar, cuando presente la solicitud para instar la aplicación del sistema de ejecución empresarial, que ha realizado de forma fehaciente la oferta de compra de los terrenos a todos los propietarios afectados o, en su caso, el ofrecimiento a participar en la entidad creada al efecto para la gestión del sistema.

En el escrito se advertirá al propietario de que se trata de una iniciativa de ejecución empresarial y de las posibles consecuencias expropiatorias de no aceptar el ofrecimiento.

2. El plazo para aceptar la oferta o participar en la entidad mercantil será de tres meses. De no contestar en el referido plazo se entenderá que el propietario rechaza el ofrecimiento, lo que se advertirá igualmente en el escrito.

**Artículo 233.** Características del sistema de ejecución.

En el sistema de ejecución empresarial:

a) El beneficiario de la atribución de la ejecución asumirá la entera actividad y deberá realizar ésta conforme al convenio urbanístico de ejecución aprobado y suscrito con el Ayuntamiento y la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.

b) El Ayuntamiento aprobará el convenio urbanístico de ejecución que fija las condiciones del sistema y la oferta formulada a los propietarios de suelo y dirigirá, supervisará, intervendrá y controlará la actividad de ejecución.

**Artículo 234.** Forma de gestión del sistema y las reglas básicas de la misma.

1. En el sistema de ejecución empresarial la gestión de la actividad podrá ser realizada:

a) Directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución.

b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen.

**Artículo 235.** Situación expropiable

El establecimiento del sistema determinará la iniciación del procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de los propietarios que no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema, en su caso, mediante participación en la sociedad mercantil constituida para la gestión de éste.

**Artículo 236.** Incorporación a la gestión y liberación de la expropiación

La persona responsable de la ejecución estará habilitada para incorporar a la gestión por él asumida, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a todos o algunos de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante de la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación y resolución favorable de aquélla. Los pactos así establecidos tendrán naturaleza jurídico-privada, producirán los efectos de la reparcelación y no alterarán las condiciones del convenio urbanístico por el que se rija la ejecución.

**Artículo 237.** Opciones del adjudicatario frente al rechazo de la oferta de compra o de incorporación.

1. Cuando algunos de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación, ámbito o sector, o todos ellos, rechacen expresa o tácitamente las ofertas de compra y de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario estará habilitado para optar entre:

a) Solicitar del ayuntamiento que sea efectiva la reparcelación presentada. Hasta tanto se adjudique a los propietarios las parcelas o solares edificables resultantes de la urbanización, aquella persona actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas.

b) Fundar una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, que se registrará en



todo lo no dispuesto en esta Ley y sus normas de desarrollo por la legislación reguladora de las sociedades de responsabilidad limitada y que tendrá personalidad jurídica desde la inscripción de la escritura pública de constitución en la que consten el acuerdo de creación y los estatutos sociales en el registro administrativo de entidades urbanísticas.

c) Abonar el justiprecio como beneficiario de la expropiación.

2. En cualquiera de los supuestos a) y b) del apartado anterior, la persona responsable de la ejecución, para poder proceder a enajenar terrenos de la unidad de actuación que no sean de su propiedad o constituir garantías reales sobre ellos, precisará la autorización previa de la Administración actuante. Cuando, concluido el proceso de urbanización, no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas o solares edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle. La autorización será otorgada por el Alcalde o la junta de Gobierno local, en este último caso cuando fuera un municipio de gran población, siempre con audiencia del propietario afectado. Transcurrido tres meses desde la solicitud de la autorización, se entenderá otorgada dicha autorización por silencio administrativo.

**Artículo 238.** Entidad de tenencia de bienes.

1. En cuanto a las entidades urbanísticas de tenencia de bienes de duración limitada, todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación no incorporados aún al sistema deberán suscribir el capital social de la entidad mediante la aportación de los terrenos y bienes de que sean titulares. A tal efecto, la Administración actuante, a instancia de la persona responsable de la ejecución, levantará acta comprensiva de los terrenos y bienes aportados por cada socio, su situación registral y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes en las que se hará efectivo, así como del número de títulos representativos del capital de la entidad que correspondan a cada socio, en proporción al aprovechamiento de que sea titular. Dicha acta se integrará en la escritura de constitución de la sociedad, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes y constituirá título ejecutivo habilitante para la ocupación por la entidad de los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Cuando alguno de los propietarios afectados no concurra al acto de constitución de la entidad, se le aplicará lo previsto respecto de la reparcelación presentada.

2. La entidad a que se refiere el apartado anterior tendrá por objeto la mera tenencia de los terrenos y bienes correspondientes. Su administración corresponderá en todo caso y hasta su disolución a la persona física o jurídica responsable de la ejecución, que actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas propiedad de la entidad en los términos del apartado segundo de este artículo y será responsable de su gestión ante los socios en los términos prescritos en la legislación mercantil, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o penal en que pudiera incurrir. Concluido el proceso urbanizador, la entidad será liquidada y disuelta, mediante la adjudicación a cada socio de las parcelas o solares edificables resultantes que le correspondan. Procederá igualmente la disolución de la sociedad en los supuestos de cambio o sustitución del sistema de ejecución.

**CAPÍTULO IV.-SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA.**

Sección 1.ª *Sistema de cooperación.*

**Artículo 239.** Concepto.

En el sistema de cooperación los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportarán la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgarán a la Administración municipal la disposición fiduciaria de éstos. La Administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

**Artículo 240.** Necesidad de proyecto de reparcelación.

1. El sistema de cooperación comportará la reparcelación, a instancia de los propietarios o de oficio,



para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema, no pudiendo ser nunca superiores, estos últimos, al diez por ciento del total de aquéllos.

2. El proyecto de reparcelación también será necesario cuando los terrenos pertenezcan a un único propietario, al objeto de diferenciar las parcelas de aprovechamiento lucrativo de las de cesión obligatoria en favor del municipio.

3. Cuando para la gestión del sistema se actúe por sociedad de economía mixta, se aprobará igualmente el proyecto de reparcelación, expropiando previamente los terrenos de los propietarios que no deseen participar en la sociedad de economía mixta, que tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación forzosa. En este supuesto la aportación a la sociedad de los propietarios podrá limitarse a sus fincas y construcciones.

#### **Artículo 241.** Asociación administrativa de propietarios para cooperar

1. Con la finalidad de colaborar en la gestión del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento.

2. Esta asociación no tendrá las facultades reconocidas al resto de asociaciones administrativas de propietarios, y actuará a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento en las funciones de gestión.

#### **Artículo 242.** Forma de gestión del sistema.

1. En el sistema de cooperación la actividad administrativa de ejecución se podrá gestionar por cualquier forma de gestión directa permitida por la legislación de régimen local.

2. Asimismo, se podrá gestionar a través de una sociedad mercantil de capital mixto, creada con esta exclusiva finalidad, con participación de los propietarios comprendidos en la unidad de actuación. En este caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 240 apartado 3 para el proyecto de reparcelación y posible expropiación.

3. También, mediante el correspondiente convenio, se podrá otorgar su gestión a empresas o entidades pertenecientes a otras administraciones públicas.

4. Cuando los terrenos pertenezcan a un único propietario, se podrá encomendar su gestión al mismo mediante el correspondiente convenio urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 240.2 sobre la necesidad de reparcelación.

5. La Administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas y estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el número anterior.

#### **Artículo 243.** Modalidades del pago de los gastos de urbanización.

1. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para el siguiente año.

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

2. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

#### *Sección 2.ª Sistema de expropiación.*

#### **Artículo 244.** Características del sistema de ejecución.

1. En el sistema de ejecución por expropiación, la Administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por sí misma las obras



de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de lo dispuesto en la legislación general de expropiación forzosa.

**Artículo 245.** Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.

1. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de titulares de bienes y derechos así como de la descripción de éstos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.

**Artículo 246.** Bienes de dominio público.

1. Cuando en la unidad de actuación a ejecutar por expropiación existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración competente el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

2. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario.

3. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al Ayuntamiento.

**Artículo 247.** Forma de gestión del sistema.

La Administración actuante deberá desarrollar la actividad de ejecución mediante las formas de gestión que permita la legislación aplicable y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

**Artículo 248.** Justiprecio.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general de suelo y expropiación forzosa.

2. En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

El desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio no impedirá al expropiado acudir a la Comisión de Valoraciones de Canarias para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago, sin perjuicio de la efectiva transmisión de las mismas. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se pagará siempre en dinero.

3. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o por decisión de la Administración municipal o, en su caso y con carácter definitivo, de la Comisión de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado primero.

**Artículo 249.** Liberación de la expropiación.

1. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio; y las garantías a prestar por el beneficiario para



asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

3. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

4. El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

5. La liberación de la expropiación se podrá utilizar en cualquier supuesto expropiatorio, sin necesidad de estar vinculada al establecimiento específico del sistema de expropiación.

#### **Artículo 250.** Procedimiento.

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

2. Si se optase por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el sector o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento general establecido en la legislación general de expropiación forzosa.

3. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación general aplicable condicione la ocupación del bien o derecho, previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla.

#### **Artículo 251.** Procedimiento de tasación conjunta.

Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tasación conjunta, que, en todo caso, comprenderá la exposición al público del proyecto de expropiación y la notificación individual a los interesados de las correspondientes hojas de aprecio. Asimismo, las valoraciones fijadas podrán ser objeto de reclamación ante la Comisión de Valoraciones de Canarias.

#### *Sección 3.ª Sistema de ejecución forzosa.*

#### **Artículo 252.** Características del sistema de ejecución.

1. En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas directamente responsables de esta ejecución.

2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración, mediante resolución que agote la vía administrativa, del incumplimiento de cualquiera, incluso los referidos a plazos, de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido.

3. La declaración a que se refiere el número anterior, con fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema, y será inscrita en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a éste para que se haga constar mediante asientos de nota marginal.

#### **Artículo 253.** Forma de gestión.

1. El sistema de ejecución forzosa se gestionará por el Ayuntamiento mediante encomienda bien a sociedad mercantil de capital público propia o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma, bien a la que constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este último caso la sociedad podrá ser de capital mixto, procediendo las aportaciones privadas de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

2. La sociedad que asuma la encomienda de la gestión del sistema contratará con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

#### **Artículo 254.** Declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.



1. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada elegido para la actuación de que se trate y su sustitución por el de ejecución forzosa se iniciará de oficio por el Ayuntamiento, por iniciativa propia o en virtud de ejercicio de la acción pública. Su tramitación se desarrollará reglamentariamente con observancia de lo dispuesto en el artículo 221 apartado 2 de esta Ley.
2. El procedimiento a que se refiere el número anterior tendrá por objeto la determinación de:
  - a) La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y, en su caso, su identificación y alcance.
  - b) En caso de comprobación de incumplimientos, la concreción y precisión de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar, así como la cuantificación de su coste y las condiciones y plazos para la ejecución de unas y otras.
3. El procedimiento podrá terminar por algunas de las siguientes modalidades:
  - a) Por resolución unilateral.
  - b) Mediante convenio o acuerdo con los propietarios o personas responsables de la ejecución que, no obstante la sustitución del sistema de ejecución, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.
  - c) Mediante convenio o acuerdo suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas o responsables de la gestión del sistema de ejecución sustituido.
3. El contenido de los convenios preparatorios y los finalizadores del procedimiento deberá contemplar el contenido propio de la resolución administrativa unilateral del procedimiento y en el supuesto de los finalizadores producirán los efectos propios de ésta.

**Artículo 255.** Contenido y efectos de la resolución que determine el sistema de ejecución forzosa.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento a que se refiere el número 1 del artículo anterior deberá ser motivada y establecer con toda precisión:
  - a) Los incumplimientos apreciados.
  - b) El contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.
  - c) Los instrumentos de ejecución del planeamiento y los proyectos cuya formulación sea aún necesaria para ultimar la ejecución de la actuación.
  - d) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecución, el coste previsto de ésta y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime pueda ser llevado a cabo.
  - e) El suelo edificable necesario para sufragar, de un lado, los costes del sistema y, de otro lado, los de las obras de urbanización.
2. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento sin trámite ni requisito ulterior algunos para:
  - a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.
  - b) Localizar los terrenos precisos para la cesión correspondiente al porcentaje pertinente del aprovechamiento urbanístico y proceder a la ocupación de los mismos.
  - c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que sean precisos, así como el o los proyectos de urbanización y, en su caso, edificación pertinentes.
  - d) Formular y, si procede, ejecutar el o los proyectos de reparcelación forzosa, en su caso complementarios o de modificación de los que se hubieran ya formulado, necesarios para la justa distribución de beneficios y cargas, incluyendo los nuevos costes derivados de la determinación del sistema de ejecución forzosa y, entre ellos, los de gestión de éste, que no podrán superar el diez por ciento del total de los de la cuenta final de liquidación del sistema.

**Artículo 256.** Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización.

1. Desde la aprobación del proyecto de reparcelación:



- a) El Ayuntamiento, a propuesta de la entidad gestora, podrá acordar, en favor de ésta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos en calidad de titular fiduciario.
  - b) Será posible la inscripción en el Registro de la Propiedad, en favor del Ayuntamiento, del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a la determinación que se haga en el proyecto de reparcelación.
  - c) La entidad gestora podrá, hasta la conclusión de la actuación, enajenar suelo edificable reservado para sufragar los costes cuantificados en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la resolución que haya fijado el sistema de ejecución.
2. La entidad gestora podrá, al contratar la ejecución de las obras con empresas urbanizadoras, convenir el pago del precio mediante:
- a) El importe de la enajenación de suelo edificable.
  - b) La adjudicación a la empresa urbanizadora de determinado aprovechamiento lucrativo, determinada edificabilidad o concretos solares resultantes de la urbanización. Esta modalidad de pago requerirá la aprobación del Ayuntamiento.

**Artículo 257.** Liquidación de la actuación.

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el Ayuntamiento, la entidad gestora elaborará y presentará la cuenta de liquidación de la actuación. Recibida la cuenta de liquidación, el Ayuntamiento deberá poner a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares, ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, habida cuenta de los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias.
2. Los propietarios a que se refiere el párrafo segundo del número anterior podrán formular reclamación ante el Ayuntamiento, basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo legal del recurso administrativo correspondiente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo legal establecido para la de éste y previo informe de la entidad gestora. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico por la entidad gestora con cargo a la cuenta de la actuación.
3. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la entidad gestora podrá enajenar el suelo de que disponga fiduciariamente. De restar aún suelo en su disposición, deberá proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquélla.

**CAPÍTULO V. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS.**

**Artículo 258.** Forma de ejecución de los sistemas generales.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.
2. La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento de ordenación que los establezca.
3. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.

**Artículo 259.** Expropiación por demora en el deber de adquirir el suelo de sistemas generales.

1. Transcurrido el plazo previsto en el artículo anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurran seis meses sin que se produzca la incoación del mismo.
2. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, determinando su presentación la iniciación del expediente de



determinación del justiprecio. Transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, el expropiado podrá dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Canarias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

3. La Comisión de Valoración de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de 6 meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

**Artículo 260.** Actuaciones urbanísticas aisladas.

1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar ámbitos, sectores o unidades de actuación.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

**CAPÍTULO VI. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.**

**Artículo 261.** Edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en esta Ley.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante unidades de actuación, la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización. No obstante, las obras de urbanización y edificación podrán simultanearse siempre y cuando por el promotor se presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que su parcela obtenga la condición de solar, debiendo contar, además, con autorización expresa de la entidad urbanística de gestión.

**Artículo 262.** Presupuestos de la edificación.

1. La edificación de parcelas y solares requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta Ley, para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

**Artículo 263.** Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social.

1. Transcurrido un año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución en suelo urbano o la recepción de la urbanización en suelo urbanizable, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución e, incluso, al de expropiación.

Excepcionalmente, la referida delimitación podrá alcanzar en suelo urbano a los solares cuyo destino principal sea el uso turístico, cuando el suelo que permita tal uso sea muy escaso.

2. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento administrativo aplicable, que en todo caso garantizará los requisitos de transparencia y publicidad y audiencia a los interesados, sin que pueda establecerse un plazo superior a dos meses entre la solicitud de la declaración de la sustitución de ejecución y la resolución expresa municipal.



**Artículo 264.** Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación.

1. La sustitución del propietario se realizará por concurso público convocado dentro del mes siguiente a la declaración de ejecución por sustitución.

Transcurrido este último plazo sin que el anuncio haya tenido lugar, quedará la declaración de la situación de ejecución por sustitución sin efecto alguno por ministerio de la Ley y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a declarar dicha situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

2. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

- a) Precio a satisfacer por el adjudicatario.
- b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de simultánea urbanización.
- c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.
- d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

3. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie y, concretamente, en locales, viviendas o metros cuadrados construidos en la edificación a ejecutar.

Cuando en el concurso se presentara alguna oferta en los términos indicados en el párrafo anterior no podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación a alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o rechazarlas todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio urbanístico, suscrito con dicho concursante y protocolizado notarialmente, preparatorio de la resolución del concurso.

4. Dentro de los diez días siguientes a la presentación del convenio, la Administración actuante dictará, si procede, resolución aprobándolo, que implicará la adjudicación en favor del concursante firmante del convenio.

**Artículo 265.** Efectos de la aprobación.

1. La aprobación administrativa de éste producirá, para cada parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

- a) La transmisión de la parcela o solar en proindiviso y en la proporción resultante del convenio suscrito al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios aceptantes de la oferta.
- b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.
- c) La atribución al adjudicatario del concurso, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el propietario originario a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de préstamos precisos para la financiación de las obras.

2. Salvo en los casos expresamente previstos en esta Ley, la diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá al propietario, descontándose un 20 % de dicha diferencia a favor de la Administración en concepto de gastos de gestión.

3. La certificación administrativa de la resolución del concurso, acompañada, en su caso, de la escritura pública del convenio urbanístico aprobado administrativamente, servirá como título para la inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

6. En caso de quedar desierto el concurso, la Administración actuante podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio público de suelo.



En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero que corresponden a la Administración.

**Artículo 266.** Incumplimiento del adjudicatario del concurso.

El incumplimiento de las condiciones de adjudicación de los concursos regulados en el artículo anterior, declarado en procedimiento en el que deberá oírse al interesado o los interesados, dará lugar a la expropiación o a nueva declaración de la situación de ejecución por sustitución conforme al artículo 263.

**CAPÍTULO VII. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y EDIFICACIONES.**

Sección 1.ª *Obras de urbanización.*

**Artículo 267.** Deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento.
  2. En las obras de urbanización realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el número siguiente.
  3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el número 1 para el Ayuntamiento y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:
    - a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.
    - b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de actuación o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento de ordenación urbanística así lo disponga.
    - c) En los supuestos previstos en otras leyes sectoriales.
  4. Las entidades urbanísticas de conservación son asociaciones administrativas de propietarios, de adscripción obligatoria, con personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, que adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente, previa aprobación de sus estatutos por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento o, donde no exista, del Alcalde. Podrán solicitar de la Administración la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.
- La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:
- a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de actuación correspondiente.
  - b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.
  - c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

**Artículo 268.** Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.
2. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción.
3. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.
4. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso o servicio públicos, según lo establecido en el



correspondiente instrumento de planeamiento.

5. En caso de denegación, total o parcial, de la recepción, se deberá especificar las deficiencias concretas que la justifican. En ningún caso se podrá denegar la recepción cuando el importe de dichas deficiencias sea inferior al 50% del valor del aval presentado.

6. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida reglamentariamente, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la Ley con las mismas consecuencias que aquella.

7. En la recepción por imperativo legal, el Ayuntamiento queda obligado a: a) conservar la urbanización, subrogándose en los contratos con las empresas suministradoras de servicios; b) prestar los servicios municipales obligatorios; c) tramitar y, en su caso, otorgar los títulos habilitantes de la edificación y ejercicio de actividades; y d) cualesquiera otros previstos por la legislación.

8. En todo caso, a los efectos de la legislación hipotecaria, el transcurso del plazo tendrá el efecto de la certificación expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización.

#### *Sección 2.ª Deberes de conservación y declaraciones de ruina.*

#### **Artículo 269.** Deber de conservación.

1. El deber de conservación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tendrá el contenido y límites previstos en la legislación estatal de suelo, en la presente Ley y en la legislación específica para determinadas categorías de bienes.

2. En las zonas turísticas, y transcurridos dos años desde la aprobación del planeamiento general que delimite un área como sujeta a renovación forzosa, conforme a las determinaciones que en tal sentido pueda establecer el planeamiento insular y el desarrollo reglamentario, el ayuntamiento deberá señalar dentro de dichas áreas las edificaciones que, por incumplimiento del deber de rehabilitación o renovación, quedarán sujetas al régimen de ejecución de renovación o rehabilitación edificatoria mediante sustitución del propietario en los términos de los artículos 264 y 265 de esta Ley.

3. Los propietarios de los terrenos agrícolas de labradío situados a menos de 500 metros de las superficies forestales arboladas deberán garantizar su limpieza y mantenimiento como medida de protección contra los incendios forestales. En caso de incumplimiento se faculta al ayuntamiento correspondiente a realizar la limpieza y repercutir posteriormente los costes a los propietarios, habilitando fórmulas de financiación para aquellos propietarios que por su situación económica-social no puedan asumir tal obligación.

4. El deber de conservación sobre bienes con valores culturales se exigirá de conformidad con lo previsto en su normativa específica.

#### **Artículo 270.** Inspección técnica de edificaciones.

1. La inspección técnica de las edificaciones comprende tanto el informe técnico de edificaciones como el informe de evaluación de edificios, que se podrán realizar en un único documento, en epígrafes separados, con los requisitos previstos en la legislación para los mismos.

2. En particular, el informe de evaluación de edificios tendrá una periodicidad de diez años. El informe técnico y, en particular el informe de eficiencia energética, se someten a lo dispuesto en su legislación propia.

3. Los edificios distintos a vivienda colectiva deberán someterse al informe de evaluación de edificios en los plazos señalados en la Disposición adicional tercera de esta Ley.

4. El coste de la ejecución subsidiaria por la no presentación del informe de evaluación de edificios se regulará en las ordenanzas, sin que pueda ser superior al coste de la prestación del servicio conforme a los precios de mercado

#### **Artículo 271.** Situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad,



estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su habitabilidad y uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación definido por la legislación.

b) Cuando el propietario acredite, al menos, el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas preceptuadas en el artículo anterior, y el coste de los trabajos realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con la comprobación de una tendencia progresiva y constante en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación de la edificación.

2. Corresponderá al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado, en el que deberá darse audiencia a los propietarios y a los demás titulares de derechos afectados, así como a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma o Cabildo Insular cuando resulten afectadas edificaciones declaradas de interés histórico o artístico o en trámite de declaración.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística implicará que:

a) El Ayuntamiento deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse de forma razonada sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la edificación.

No procederá apreciar el incumplimiento de dicho deber cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) El propietario de la edificación quedará obligado a:

1º) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2º) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos necesarios para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en los artículos 263, 264 y 265, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada al efecto.

#### **Artículo 272.** Ruina inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace ruina de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, la Administración competente estará habilitada para disponer todas las medidas que sean precisas, incluidos el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse excepcionalmente a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas, requiriendo, cuando se trate de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, de informe previo favorable del organismo competente por razón de la materia.

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento serán repercutidas al propietario, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

#### **Artículo 273.** Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención.

1. Los Ayuntamientos, los Cabildos Insulares y, en su caso, el órgano de la Comunidad Autónoma



competente en materia de patrimonio cultural cuando se trate de edificios declarados de interés histórico o artístico o en trámite de declaración, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble del que se pretenda restituir su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

2. Las órdenes de ejecución podrán conminar, asimismo, a la limpieza y vallado del inmueble, así como a la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas u otros elementos no adecuados a las ordenanzas municipales.

3. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

Subsidiariamente, la Administración actuante podrá declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen previsto en los artículos 263, 264 y 265.

**Artículo 274.** Intervención en edificaciones con valores culturales.

Las intervenciones en edificaciones portadoras de valores culturales se realizará de conformidad con lo previsto en su normativa específica.

**CAPÍTULO VIII . INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

Sección 1ª. Parcelaciones y parcelaciones urbanísticas.

**Artículo 275.** Parcelación.

1. Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

**Artículo 276.** Parcelación urbanística.

1. Tendrán la consideración de parcelación urbanística, a los efectos de la presente Ley:

a) La división, simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes o porciones, en cualquier clase de suelo, que en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de éstos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la urbanización o edificación de los terrenos



- b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a) en que, sin división o segregación de fincas, se enajenen participaciones indivisas que atribuyan el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca o terreno.
  - c) La constitución de asociaciones o sociedades, con las mismas finalidades especificadas por la letra a), en las que la condición de ser miembro o socio incorpore el derecho de utilización exclusiva a que se refiere la letra b).
2. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.
  3. Se presume la inexistencia de parcelación urbanística en la segregación de una parte de una finca que tenga diferente clasificación urbanística que el resto de aquella de la que se segrega, así como cuando se trate de división de cosa común, salvo prueba en contrario.

**Artículo 277.** Indivisibilidad de fincas, unidades, parcelas y solares.

1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:
  - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquirieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
  - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
  - c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
  - d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

**Artículo 278.** Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
2. En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos.

Sección 2ª. *Reparcelaciones.*

**Artículo 279.** Reparcelación urbanística: concepto.

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

**Artículo 280.** Reparcelación urbanística: objetos.

1. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:
  - a) La regularización de las fincas existentes.
  - b) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
  - c) La adjudicación al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
  - d) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de actuación y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
  - e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios



de suelo destinado a un sistema general incluido o adscrito a la unidad de actuación de que se trate.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

2. La adjudicación de fincas para la sustitución a que se refiere la letra f) del número anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

3. También será necesario la presentación de un proyecto de reparcelación cuando las propiedades pertenezcan a un único propietario, al objeto de diferenciar las parcelas de aprovechamiento lucrativo y las cesiones obligatorias al ayuntamiento.

**Artículo 281.** Efecto de la delimitación de las unidades de actuación.

1. La delimitación de la unidad de actuación coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

2. La reparcelación podrá llevarse a cabo a instancia de los propietarios o de oficio por la Administración, teniendo preferencia la primera de ellas.

**Artículo 282.** Procedimiento para aprobar la reparcelación.

1. Cuando se ejecute el planeamiento de manera privada, el proyecto de reparcelación se aprobará en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación del correspondiente sistema.

2. Cuando se trate de proyectos de reparcelación en actuaciones sobre el medio urbano, sin perjuicio de cumplir con las exigencias establecidas en la legislación estatal de suelo sobre la forma de determinar la cuota de participación, se aprobarán en el procedimiento para la adjudicación de estas actuaciones regulado en el artículo 308 de la presente Ley.

3. Cuando sea necesario aprobar el proyecto de reparcelación fuera de los casos previstos en los apartados anteriores, el procedimiento debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

b) Formalización de la reparcelación de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria.

c) Subsanación de deficiencias por plazo de 15 días.

d) Se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un periodo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo.

e) El plazo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. Transcurrido dicho plazo los interesados podrán entender estimada la aprobación por silencio administrativo. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio sin haber recaído aprobación expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

**Artículo 283.** Inscripción registral del proyecto de reparcelación.

El proyecto de reparcelación será objeto de inscripción en el Registro de la propiedad en los términos y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

**Artículo 284.** Exenciones fiscales.



Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.

**Artículo 285.** Criterios para la reparcelación.

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:
  - a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación estatal de suelo. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
  - b) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.
  - c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
  - d) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.
  - e) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del planeamiento.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las singularidades que pueden tener los proyectos de reparcelación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano.

**Artículo 286.** Reparcelación económica.

1. La reparcelación podrá ser económica:
  - a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquélla.
  - b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.
2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

**Artículo 287.** Aplicación supletoria de las normas expropiatorias.

Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas reguladoras de la expropiación forzosa.

Sección 3ª. *Convenios urbanísticos.*

**Artículo 288.** Concepto, principios, objeto y límites.



1. La Administración de la Comunidad, los Cabildos Insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta Ley, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La habilitación a que se refiere el número anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de esta Ley. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de éstas en todo lo que no las contradiga.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el número anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

#### **Artículo 289.** Memoria justificativa.

Todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad así como el resto de requisitos que establezca la legislación.

#### **Artículo 290.** Contenido de los convenios.

1. Los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:

- a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.
- b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 219 de esta Ley.
- c) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar la gestión y ejecución del mismo, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.
- d) El pago en metálico o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. El citado convenio vendrá acompañado de una valoración de los bienes.
- e) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios pocos significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.
- f) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.

2. Los convenios para la financiación y cooperación en las actividades sobre el medio urbano se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal de suelo y por la presente sección en cuanto a su procedimiento de aprobación, salvo que formen parte del procedimiento previsto en el capítulo I del Título VI que regula dichas actuaciones.

#### **Artículo 291.** Celebración y perfeccionamiento de los convenios.

1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados, se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el



texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma o en el de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un período mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación, o de ejecución de éste, con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

#### **Artículo 292.** Competencia para la aprobación de los convenios

1. Los convenios preparatorios de la modificación del planeamiento territorial y urbanístico, deberán ser aprobados por el mismo órgano que tenga que realizar la modificación del planeamiento.

2. El resto de convenios serán aprobados:

a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la Comunidad, con excepción de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

b) Por el Consejo Rector de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, cuando hayan sido suscritos inicialmente por el director ejecutivo de ésta.

c) Por el Pleno del Cabildo Insular y del Ayuntamiento, cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del Cabildo y del Municipio, respectivamente.

d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

3. Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurridos tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiere recaído resolución expresa.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

4. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior. En caso de aprobación por silencio administrativo, el texto definitivo del convenio surtirá plenos efectos desde el transcurso del plazo indicado, sin perjuicio del deber de firma que recae sobre el representante legal de la Administración.

5. El plazo de vigencia de los convenios será el necesario para el cumplimiento de sus fines.

#### **Artículo 293.** Publicidad de los convenios: registro centralizado de convenios urbanísticos

1. En las Consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza existirá un registro centralizado de todos los convenios urbanísticos que celebren las diferentes Administraciones públicas canarias o sus entes instrumentales.

Todas las Administraciones públicas deberán comunicar al citado registro el acuerdo aprobatorio de los mismos y el texto definitivo de ellos.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Independientemente de lo previsto en el apartado primero de este artículo, las diferentes Administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

#### **Artículo 294.** Alcance y límites de los convenios.



1. Los convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que contengan.
2. De conformidad con la legislación estatal, las estipulaciones de los convenios que impongan a los propietarios obligaciones o prestaciones adicionales, o más gravosas, que las previstas en la legislación, serán nulas de pleno derecho. Asimismo, los convenios serán inválidos en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y de contratación pública.

Sección 4ª. *Instrumentos para la ejecución material del planeamiento.*

**Artículo 295.** Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuyo objeto consiste en posibilitar la ejecución material de las determinaciones de los planes, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.
2. Los proyectos de ejecución de sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los sistemas generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los planes especiales que ordenen y definan aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.
3. Los proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas:
  - a) No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.
  - b) Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
  - c) No podrán modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, salvo que se dé la situación prevista en el artículo 290 apartado 1, letra e) de esta Ley.
4. Podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, de acuerdo con alguna de las siguientes formas:
  - a) Como documento del procedimiento a seguir para el establecimiento y adjudicación de un sistema privado.
  - b) Siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras, en el resto de casos.
5. La documentación de los proyectos estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.

Sección 5ª. *Patrimonios públicos de suelo.*

**Artículo 296.** Constitución y gestión.

1. Las Administraciones públicas canarias deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento.  
La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma y por el expresado concepto de gestión del planeamiento requerirá la acreditación por la Administración destinataria o interesada del cumplimiento de la obligación de constituir el patrimonio público de suelo.
2. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un Registro de Explotación, comprensivo, en los términos que se precisen reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos.



La liquidación de la gestión anual de la explotación se acompañará a la de las cuentas de la ejecución de los correspondientes presupuestos anuales y será objeto de control por el Departamento con competencia en materia de Administración Local y por la Audiencia de Cuentas de Canarias en los términos establecidos en la legislación reguladora de esta última.

**Artículo 297.** Bienes integrantes.

Los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado integrado por los siguientes bienes y derechos:

- a) Los bienes patrimoniales de la Administración adscritos expresamente a tal destino.
- b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.
- c) Los ingresos percibidos en concepto de canon por actuaciones en suelo rústico.
- d) Los terrenos y las edificaciones o construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- e) Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios o concursos públicos.
- f) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo.

**Artículo 298.** Reservas de terrenos.

1. El planeamiento podrá establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la Administración correspondiente de su patrimonio público de suelo.
2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 comporta:
  - a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cuatro años, prorrogable una sola vez por otros dos años. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de veinte días. La eficacia de la prórroga requerirá su comunicación a la Administración de la Comunidad o el Cabildo Insular competente y la publicación en el Boletín Oficial de Canarias o, en su caso en el Boletín Oficial de la Provincia.
  - b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración correspondiente.
3. Los plazos de vigencia de la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación, y de su eventual prórroga, cuando se trate de suelo urbano, serán la mitad de los expresados en el apartado anterior.

**Artículo 299.** Destino de los bienes.

1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, atendiendo a la propia naturaleza del bien, a la construcción de viviendas protegidas.
2. Igualmente, esos bienes podrán ser destinados, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, a otros usos de interés social, entre los cuales:
  - a) Conservación o mejora del medio ambiente, y de espacios naturales.
  - b) Conservación o mejora del patrimonio histórico.
  - c) Protección del litoral.
  - d) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales y equipamientos públicos.



- e) Conservación, administración y ampliación de dichos patrimonios, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación aplicable.
  - f) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinado a sistemas generales.
  - g) Operaciones integradas o aisladas de iniciativa pública de rehabilitación urbana.
  - h) Actuaciones en áreas sujetas a renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.
  - i) Ejecutar acciones para corregir las situaciones incluidas en los catálogos de impactos.
  - j) Cualesquiera otras actividades de interés social, incluidas las de carácter socio-económico inherentes al carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.
2. Cuando el uso de los bienes a que se refiere este artículo sea residencial, se destinarán prioritariamente a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, previo acuerdo de la Administración titular del patrimonio, que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, mediante certificación municipal en la que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, o también cuando por sus condiciones se entienda no aptos para este fin, previo informe favorable del Instituto Canario de la Vivienda, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los restantes fines previstos en el apartado anterior.
3. En particular y de modo excepcional, los bienes de los patrimonios públicos de suelo municipales podrán ser destinados al pago de la deuda comercial y financiera en los términos y condiciones establecidas por la legislación estatal de suelo.

**Artículo 300.** Enajenación de los bienes.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:
- a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos de adjudicación previstos en la legislación reguladora de los contratos del sector público, dando prioridad a las adquisiciones destinadas a cubrir necesidades de usos dotacionales, educativos o sanitarios, cuando los permitan la regulación de los instrumentos urbanísticos. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen de suelo y valoraciones al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno. Cuando los procedimientos que requiere el presente apartado queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente con sujeción a los pliegos de base que se establecieron para los procedimientos de adjudicación.
  - b) Cedidos gratuitamente, por precio fijado o mediante cualquier otra contraprestación, cuando tenga por finalidad el fomento o promoción de viviendas protegidas, la realización de programas de conservación, mejora medioambiental, o la ejecución y en su caso gestión de otros usos previstos en el planeamiento. La cesión se efectuará mediante el oportuno convenio, y se podrá llevar a cabo a favor de cualquiera de las siguientes entidades:
    - 1. Administraciones Públicas Territoriales.
    - 2. Entidades de Derecho Público dependientes o adscritas a dichas Administraciones Públicas Territoriales.
    - 3. Sociedades Mercantiles en cuyo capital social la participación directa o indirecta de entidades a las que se refieren los dos apartados anteriores sea superior al cincuenta por ciento, siempre que su objeto social incluya la finalidad que justifica la cesión del suelo.
    - 4. Fundaciones con una aportación mayoritaria directa o indirecta superior al cincuenta por ciento de entidades incluidas en los epígrafes 1, 2 y 3 del presente apartado.

El convenio referido deberá incluir expresamente que los beneficios que pudieran derivarse para la entidad cesionaria, como consecuencia del mismo, habrán de destinarse a los fines establecidos en la ley para el patrimonio público de suelo.
  - c) Permutados directamente en los casos de tramitación de un procedimiento de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales o de adquisición de



terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos.

d) Permutados directamente o cedidos en uso a entidades religiosas o benéfico-sociales oficialmente reconocidas, cuando su destino sea sociosanitario, educativo o de culto.

2. La enajenación a la que se refiere la letra a) del apartado anterior, cuando se efectúe a favor de cualquier persona o entidad no incluidas en el epígrafe b) anterior se deberá efectuar mediante concurso público a precio tasado cuando el bien se destine a vivienda protegida.

Lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior será también de aplicación cuando el objeto de la cesión sean viviendas protegidas o anexos de las mismas que no resulten incluidos en el concepto de patrimonio público de suelo. No obstante lo señalado en la letra b) del apartado anterior, los bienes de los Patrimonios Públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública serán cedidos gratuitamente a la Administración u organismo competente para realizar dicha promoción pública.

*Sección 6.ª Derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones.*

**Artículo 301.** Régimen de los derechos de tanteo y retracto.

1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística podrán delimitar ámbitos dentro de los cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración Pública, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial de los Parques Rurales.

2. Al delimitar tales ámbitos, el planeamiento establecerá expresamente la finalidad a la que deben destinarse las eventuales adquisiciones, que habrán de ser:

a) Ejecución de actuaciones públicas de relevante interés económico o social.

b) Realización de programas públicos de protección ambiental, reforestación o de desarrollo agrícola de carácter demostrativo o experimental.

3. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo será de tres meses desde la notificación por el titular del predio a la Administración, y de un año en caso de retracto.

## **TÍTULO VI. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

*Sección 1ª.- Clases y sujetos implicados.*

**Artículo 302.** Clases de actuaciones.

Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria, b) reforma o renovación urbana, y c) actuaciones de dotación.

**Artículo 303.** Clases de iniciativa y sujetos promotores.

1. Las iniciativas para la delimitación u ordenación, según proceda, de las actuaciones sobre el medio urbano, podrán ser públicas o privadas.

2. El planeamiento podrá establecer la naturaleza pública o privada de dichas iniciativas. Si no se establece previsión al respecto, se entiende que es posible indistintamente cualquiera de ellas.

3. Las iniciativas públicas serán promovidas por las Administraciones públicas y sus entes instrumentales.

4. Las iniciativas privadas serán promovidas por los propietarios tal y como son definidos por la legislación estatal.

5. Cuando los propietarios deseen participar activamente en la gestión deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios. Se exceptúa este requisito cuando afecte a un propietario único.



**Artículo 304.** Sujetos obligados.

Estarán obligados a realizar las obras comprendidas en una actuación sobre el medio urbano, según corresponda, los propietarios o titulares de derechos de uso otorgados por los mismos, las comunidades de propietarios o sus agrupaciones, las cooperativas de viviendas o las Administraciones públicas.

*Sección 2ª.- Requisitos previos.*

**Artículo 305.** Memoria de viabilidad económica.

La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.

**Artículo 306.** Cobertura urbanística.

1. Las actuaciones sobre medio urbano podrán estar delimitadas y ordenadas por cualquiera de los instrumentos urbanísticos previstos en la presente Ley.
2. Asimismo, podrán ser delimitadas y ordenadas por los programas de actuación sobre medio urbano regulados en el artículo siguiente.
3. Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.

**Artículo 307.** Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio urbano.

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales.
3. Los programas vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

*Sección 3ª.- Adjudicación y gestión de las actuaciones.*

**Artículo 308.** Adjudicación de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Cuando la iniciativa sea pública y la Administración no se hubiera reservado su ejecución directamente, deberá publicarse concurso para la adjudicación del sistema y de las obras.
2. Cuando la iniciativa sea privada, se adjudicará el sistema y las obras al promotor de la misma.
3. El promotor de la iniciativa deberá presentar:
  - a) Referencia a la ordenación del ámbito.
  - b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.  
La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.
  - c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los



requisitos exigidos por la legislación estatal de suelo y el artículo 310 de la presente Ley.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos se podrán presentar separadamente con posterioridad.

e) Propuesta para la gestión de la actuación.

f) Cualquier otro que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

4. Presentada la propuesta, si ésta no estuviera completa se otorgará un plazo de subsanación de 15 días.

5. Una vez aportada la propuesta o, en su caso, la subsanación de la misma, será aprobada por el Alcalde, previo los informes técnico y jurídico correspondiente.

6. Se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un plazo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo.

7. Con carácter previo a la adjudicación, el alcalde o la junta de gobierno local en los municipios de gran población, según corresponda, aprobarán los instrumentos cuya competencia tenga atribuida.

8. A la vista del resultado de la información pública y la audiencia, el pleno de la corporación, previo informe técnico y jurídico, adjudicará el sistema, produciéndose los efectos establecidos en la legislación estatal de suelo. En el mismo acuerdo, la Administración determinará la forma de gestión de dicha actuación.

8. El plazo para la aprobación del presente procedimiento será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. En caso de que no hubiera recaído resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

10. El programa será publicado en el boletín oficial de la Provincia y en la sede electrónica del ayuntamiento.

#### **Artículo 309.** Elección del modo de gestión.

1. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquiera de los sistemas de ejecución regulados en esta Ley, en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones públicas o de régimen local, que se adecúen a las características de la actuación.

2. Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor, público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

3. Para realizar las actuaciones sobre el medio urbano, el adjudicatario del sistema tendrá las facultades reconocidas a los sujetos legitimados para participar en estas actuaciones por la legislación estatal de suelo.

#### **Artículo 310.** Derechos de realojo y retorno.

1. Los derechos de realojo y retorno se ejercerán de conformidad con lo previsto en la presente Ley y en la legislación estatal de suelo.

2. En el procedimiento para la adjudicación de la actuación sobre medio urbano, cuando fuera necesario, deberá ir acompañada de una propuesta de realojo o retorno. A tal efecto, la Administración deberá garantizar que la propuesta contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 308 apartado 6, los ocupantes legales que ostenten los derechos a que se refiere este artículo deberán ser notificados por un plazo de dos meses, sin perjuicio de la realización del trámite de información pública, al objeto de acreditar el cumplimiento de los requisitos legales para ser reconocidos como tales o renunciar al mismo.

4. De conformidad con la legislación estatal de suelo, la falta de contestación de los interesados no paralizará el procedimiento. Asimismo, es posible reconocer el derecho con posterioridad al acuerdo por el que se adjudica el sistema.

5. El ejercicio del derecho a que se refiere el presente artículo se realizará en las condiciones establecidas en el plan aprobado por la Administración cuando adjudique el sistema.



**Artículo 311.** Convenios para financiar la actuación y de cooperación.

1. Para favorecer la realización de las actuaciones sobre medio urbano se podrán suscribir los convenios urbanísticos que sean necesarios, incluyendo aquellos que faciliten su financiación, así como beneficiarse de la cooperación económica de las diferentes administraciones públicas.
2. La delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano deberán tener en cuenta, especialmente, los requisitos establecidos en la legislación para acceder a la financiación de los correspondientes planes de las diferentes Administraciones públicas, lo que deberá ser objeto de atención particular por la Administración municipal. Cuando el municipio considere que una propuesta podría mejorarse para acceder a los citados fondos, lo pondrá en conocimiento del promotor al objeto de que sea subsanada.

**Artículo 312.** Adjudicación de obras sobre el medio urbano.

1. Cuando la iniciativa para el desarrollo de una actuación sobre el medio urbano sea privada, la ejecución de las obras se atribuirá al promotor, que podrá realizarlas por sí mismo o contratarlas con terceros.
2. Cuando la iniciativa sea pública, la administración decidirá si las obras las ejecuta de forma directa o indirecta, de conformidad con la legislación estatal de suelo.
3. Cuando la gestión sea indirecta, los propietarios afectados, organizados como asociación administrativa de propietarios, podrán también participar en los concursos convocados al efecto por la Administración.

**CAPÍTULO II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.**

**Artículo 313.** Deberes del adjudicatario de las actuaciones.

Las actuaciones sobre el medio urbano de reforma o renovación reguladas en el presente Título, cualquiera que sea su promotor y el título por el cual participa en ellas, comportarán los deberes previstos en esta ley y en la legislación estatal de suelo previstas para las mismas.

**Artículo 314.** Modulaciones del deber de entrega y formas alternativas de cumplimiento.

El deber de cesión se podrá sustituir por las formas previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 56 apartados 4 y 5, salvo que pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida.

**Artículo 315.** Modalidades de las actuaciones de dotación.

Las actuaciones de dotación definidas en la legislación estatal de suelo podrán adoptar las siguientes modalidades:

- a) Las de iniciativa pública tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado para realizar dicha actuación.
- b) Las de iniciativa privada tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos a implantar en el ámbito delimitado para la misma.

**Artículo 316.** Derechos y deberes.

Las actuaciones de dotación comportarán los derechos y los deberes legales previstos en la presente Ley y en la legislación estatal de suelo.

**CAPÍTULO III. ACTUACIONES SOBRE ASENTAMIENTOS Y ZONAS CON ALTO GRADO DE DEGRADACIÓN O INFRAVIVIENDA.**

**Artículo 317.** Actuaciones sobre asentamientos



En las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, el planeamiento urbanístico modulará el cumplimiento de los deberes previstos en esta Ley y en la legislación estatal de suelo a fin de conseguir una ordenación adecuada a dicho espacio.

**Artículo 318.** Exención de deberes en zonas con alto grado de degradación e infravivienda.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley podrán eximir del cumplimiento de los deberes de entregas de suelo en zonas con alto grado de degradación e infravivienda en las condiciones previstas en la legislación estatal de suelo.

## TÍTULO VII. EXPROPIACIÓN FORZOSA

**Artículo 319.** Supuestos expropiatorios.

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:

- a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento, en particular la conexión con las redes generales, o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.
- b) Para la constitución o dotación de los patrimonios públicos de suelo.
- c) Por la declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:
  - 1º) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación del planeamiento o la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.
  - 2º) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.
- d) Por la inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.
- e) Por la declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.
- f) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas, así como a usos declarados de interés social.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y f) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de sus titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

**Artículo 320.** Ocupación: requisitos en caso de urgencia.

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por esta Ley.
2. Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación en la legislación general de expropiación forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.
3. El acta de ocupación y el acta de pago del importe del justiprecio fijado por la Administración en la aprobación definitiva del proyecto, o, en su caso, el resguardo del correspondiente depósito, serán título bastante para la inscripción de los bienes objeto de la expropiación en el Registro de la



Propiedad, a favor del expropiante o del beneficiario de la expropiación.

**Artículo 321.** Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

En caso de discrepancia de los propietarios y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la Administración expropiante, la fijación definitiva en vía administrativa del justo precio corresponderá a la Comisión de Valoraciones de Canarias.

**Artículo 322.** Mutuo acuerdo.

1. Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación general aplicable.
2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.
3. En el caso de las actuaciones sobre el medio urbano, el pago en especie podrá realizarse sin consentimiento del expropiado, de igual modo que la liberación de expropiación tendrá carácter ordinario, de acuerdo y en las condiciones señaladas por la legislación estatal de suelo.

**Artículo 323.** Inactividad administrativa en la expropiación.

1. Transcurridos cuatro años desde la publicación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la Administración competente para la ejecución del plan.
2. Transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el número anterior sin que se le hubiera notificado por la Administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular ésta a dicha Administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.
3. La Comisión de Valoración de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de 6 meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

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

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 324.** Alcance y principios.

1. La intervención administrativa en garantía de la legalidad urbanística está constituida por el conjunto de potestades administrativas atribuidas por la presente Ley cuyo objeto es controlar la legalidad de los actuaciones de construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, antes, durante y con posterioridad a su realización y, en caso de contravención, operar, en régimen de autotutela, el restablecimiento de la legalidad vulnerada, la revisión de los actos habilitantes y, en su caso, la sanción y exigencia de responsabilidad de los infractores.

Se entiende por legalidad urbanística, a los efectos previstos en esta Ley, el bloque normativo constituido por la legislación urbanística y sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, los



instrumentos de ordenación territorial y urbanística y las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

2. Las potestades referenciadas en el apartado anterior son de carácter reglado, de ejercicio inexcusable y estarán regidas por los principios de legalidad, proporcionalidad y menor intervención.

**Artículo 325.** Competencia y colaboración.

1. Las potestades de intervención previstas en el presente Título son competencia de los Ayuntamientos, sin perjuicio de las competencias que en materia de inspección y sancionadora se atribuyen a los Cabildos Insulares y a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

2. Además del deber de asistencia conferido a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, los Ayuntamientos que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de las potestades a que se refiere el artículo anterior, podrán recabar la asistencia del correspondiente Cabildo Insular para el ejercicio de sus competencias, que se instrumentalizará a través del oportuno convenio. Para acciones concretas, se podrá recabar igualmente el auxilio del Cabildo Insular, que deberá prestarlo en el plazo de un mes o, en su defecto, de la Administración de la Comunidad, en los términos establecidos en la legislación de régimen local.

3. Las entidades públicas, en general, y los particulares tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones de control que esta Ley atribuye a las administraciones con competencias en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

**Artículo 326.** De la inspección urbanística.

1. La inspección urbanística es la potestad instrumental para el correcto y eficaz ejercicio de la intervención administrativa en garantía de la legalidad urbanística y se concreta en las distintas atribuciones de asesoramiento, orientación e información a los ciudadanos, así como de comprobación e inspección de los terrenos, actuaciones constructivas, actividades y usos a fin de verificar el cumplimiento de la legalidad urbanística.

2. La función inspectora corresponde, en el ámbito de sus respectivas competencias, a los Ayuntamientos, los Cabildos Insulares, la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural y a las demás Administraciones que la tengan atribuida específicamente en su ámbito sectorial, y será ejercida, bajo la superior autoridad y dirección del órgano de gobierno que corresponda, por el personal al que se atribuya este cometido dentro de cada Administración.

3. La inspección de las distintas Administraciones podrá solicitar de las restantes la colaboración necesaria para el correcto y eficaz ejercicio de sus atribuciones y, en particular, el suministro de cuantos datos, antecedentes e informes fueran necesarios para ello.

Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite o denunciando los hechos que pudieran incurrir en cualquier tipo de infracción

4. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, cuanta información, documentación y ayuda material se necesite para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

Este personal está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar, salvo las que requieran, por disposición legal, de autorización judicial o consentimiento expreso del interesado.

5. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística que se repute ilegal, la inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos del inspector, de todas las personas intervinientes, sean propietarios, promotores, constructores, técnicos o responsables del uso o actividad, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación, además de las manifestaciones vertidas al respecto por los interesados.

6. Las actas e informes de la inspección urbanística tendrán la condición documento público, presumiéndose, salvo prueba en contrario, la veracidad de aquellas circunstancias de mero hecho que



en los mismos se declaren constatadas, siempre que hayan sido verificadas, de forma personal, inmediata y sobre el terreno, por el inspector actuante, cuya identificación deberá figurar en todo caso en el propio documento.

**Artículo 327.** De la acción pública.

1. Además de quienes resulten legitimados por ser titulares de derechos o intereses legítimos afectados, será pública la acción para exigir, en vía administrativa o contencioso-administrativa, la observancia de la legalidad urbanística.

2. El ejercicio de la acción pública en vía administrativa podrá instrumentalizarse, al menos, a través de los siguientes mecanismos:

- a) La petición, mediante solicitud, de incoación de oficio del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
- b) La solicitud de revisión de actos, convenios e instrumentos de planeamiento incursos en nulidad de pleno Derecho.
- c) La interposición de recursos administrativos frente a las actuaciones administrativas impugnables por dicha vía, dentro de los plazos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común, si el acto ha sido publicado o notificado al recurrente, o dentro de los plazos establecidos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en otro caso.
- d) La solicitud de adopción de órdenes de ejecución y, en su caso, declaración de ruina y demolición.

**Artículo 328.** Cédula urbanística.

1. Los Ayuntamientos habrán de expedir, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, cédula urbanística que expresará la clasificación y condiciones urbanísticas de una determinada parcela o emplazamiento. La vigencia de la cédula urbanística será de un año salvo que con anterioridad a su vencimiento se produjera un cambio normativo o de ordenación que alterara los términos consignados en la misma, en cuyo caso su vigencia cesará con la entrada en vigor de la nueva ordenación.

2. La adecuación a los términos consignados en una cédula urbanística en vigor por parte de los proyectos para los que se ha solicitado licencia o de las actuaciones urbanísticas que han sido objeto de comunicación previa determinará:

- a) La exoneración de responsabilidad por las actuaciones ajustadas a la cédula expedida y legitimadas por comunicación previa o por licencia obtenida por silencio administrativo positivo.
- b) La responsabilidad del Ayuntamiento por:
  - i) Los daños y perjuicios inherentes al restablecimiento de la legalidad urbanística a que resultare obligado el promotor, en los supuestos previstos en el apartado a), cuando la orden de restablecimiento se apartara de los términos consignados en la cédula urbanística.
  - ii) Los gastos que hayan resultado inútiles en la confección y tramitación de los proyectos sometidos a licencia, cuando ésta fuere denegada apartándose de los términos consignados en la cédula urbanística.

3. El régimen de responsabilidad previsto en el apartado anterior no operará cuando el cambio de criterio de la Administración sobre los términos de la cédula urbanística expedida venga motivado por la concurrencia de errores de hecho o de Derecho inducidos por el propio interesado.

4. En los supuestos en que el cambio de criterio viniera fundamentado en un cambio sobrevenido de ordenación, se aplicará el régimen de responsabilidad establecido para tales supuestos por la presente Ley.

## **CAPÍTULO II. INTERVENCION A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS Y COMUNICACIONES PREVIAS.**

*Sección primera. Disposiciones generales.*



**Artículo 329.** Delimitación.

1. Los títulos de intervención administrativa habilitante para la realización de actuaciones urbanísticas podrán consistir en un acto administrativo autorizatorio o en una comunicación previa.

2. Los actos administrativos autorizatorios son las licencias municipales y demás actos administrativos de efecto equivalente establecidos en la presente Ley, siendo su objeto:

- a) Habilitar, con carácter previo a su inicio, la realización de las actuaciones urbanísticas que constituyen su objeto; o
- b) Legalizar las actuaciones urbanísticas que hayan sido ejecutadas o se encuentren en ejecución sin la preceptiva intervención administrativa previa que las habilite o contraviniendo, de cualquier otro modo, la legalidad urbanística.

**Artículo 330.** Actuaciones sujetas a licencia.

1. Están sujetas, con carácter general, a previa licencia urbanística municipal, las actuaciones que seguidamente se relacionan,

- a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.
- c) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.
- d) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- e) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.
- f) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- g) La demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparados en una orden de ejecución.
- h) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa.
- i) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos protegidos o catalogados en los términos señalados por la legislación de patrimonio histórico.
- j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo lo dispuesto en el artículo... de esta ley.
- k) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- m) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos similares que afecten a la configuración del territorio.
- l) Los actos de construcción y edificación en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- m) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
- n) La legalización de cualesquiera actuaciones sujetas a licencia o a comunicación previa, salvo por defectos subsanables afectantes a ésta.
- o) La realización de usos y construcciones de interés público o social en suelo rústico.

2. El Gobierno de Canarias, mediante Decreto, podrá modificar la relación de actuaciones sujetas a licencia señaladas en el apartado anterior.

**Artículo 331.** Actuaciones amparadas por otro título habilitante.



1. Estarán exceptuados de licencia urbanística la ejecución de proyectos y actuaciones que seguidamente se relacionan, siempre que se cumplan los requisitos del apartado 2:
  - a) Las actuaciones comprendidas en proyectos de urbanización, de obra pública o cualesquiera otros de contenido equivalente amparadas por el acuerdo municipal que las autorice o apruebe.
  - b) Las parcelaciones urbanísticas incluidas en los proyectos de reparcelación aprobados por la Administración municipal.
  - c) Los actos y obras que deben realizarse en cumplimiento de una orden de ejecución o de restauración, si no requieren proyecto técnico o si la propia orden o el acto que ordena su ejecución subsidiaria incorpora el proyecto técnico requerido.
  - d) Los movimientos de tierra, la explanación de terrenos, la apertura, la pavimentación y la modificación de caminos rurales y la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se ejecuten bajo la intervención de la Administración forestal competente
  - f) Las obras auxiliares o constitutivas de una instalación amparadas por autorización ambiental integrada o por licencia de instalación de actividad clasificada.
  - g) La extracción de áridos y la explotación de canteras que cuenten con la preceptiva autorización o concesión de la Administración minera competente, sin perjuicio del régimen de intervención aplicable a las instalaciones y construcciones anexas a la explotación.
  - h) Las actuaciones sobre bienes de titularidad municipal promovidas por terceros que cuenten con el preceptivo título habilitante de autorización o concesión demanial otorgado por el Ayuntamiento, cuando en el mismo expediente se haya verificado adecuación a la legalidad urbanística del proyecto o actuación con los mismos requisitos establecidos para su licencia.
  - i) Los proyectos de interés insular o autonómico.
2. La exoneración de licencia urbanística en los supuestos previstos en el apartado 1 anterior sólo operará cuando:
  - a) En su tramitación haya intervenido o podido intervenir la Administración municipal competente, emitiendo su parecer sobre la adecuación de dichas actuaciones a la legalidad urbanística, ya por vía de informe, ya a través emisión de los actos administrativos autorizatorios u aprobatorios.
  - b) El proyecto o actuación aprobada o autorizada presente el suficiente grado de detalle para que la Administración municipal haya podido pronunciarse sobre la adecuación a la legalidad urbanística de su ejecución y emplazamiento.
3. El Gobierno de Canarias, mediante Decreto, podrá modificar la relación de actuaciones exoneradas de licencia contenidas en el apartado 1 anterior.

**Artículo 332.** Actuaciones sujetas a comunicación previa.

1. Estarán sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística, las actuaciones siguientes:
  - a) Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no afecten a edificios catalogados, ni supongan incremento de volumen o edificabilidad.
  - b) Obras exteriores en edificios no catalogados, salvo que se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.
  - c) Primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.
  - d) Cambio de uso de los edificios y las instalaciones.
  - e) Vallado de obras, fincas y solares que no requieran cimentación, y su reparación o mantenimiento.
  - f) Colocación de carteles y vallas de propaganda.
  - g) Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.
  - h) Limpieza de solares.
  - i) Actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.



- j) Apertura de zanjas y calas en terrenos privados.
  - k) Instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita un paso libre de 1,20 metros.
  - l) Ocupación provisional por aparcamientos en solares vacantes.
  - m) Cualesquiera otras actuaciones urbanísticas de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no estén sujetas a otro título de intervención de los previstos en los dos artículos precedentes ni estén exoneradas de intervención administrativa previa.
2. El Gobierno de Canarias, mediante Decreto, podrá modificar la relación de actuaciones sujetas a comunicación previa señaladas en el apartado anterior.
  3. Los Ayuntamientos vendrán obligados a la tramitación y resolución de las solicitudes de licencia que se formulen por los interesados aún en el supuesto de que la actuación para la que se solicite esté sujeta al régimen de comunicación previa. En el primer trámite subsiguiente a la presentación de la solicitud el Ayuntamiento deberá informar al interesado sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa y de desistir, en cualquier momento, del procedimiento iniciado.
  4. La legalización de las actuaciones que sujetas a comunicación previa hayan sido realizadas contraviniendo la legalidad urbanística sólo podrá realizarse a través de licencia urbanística, salvo que se trate de la mera subsanación, dentro del plazo conferido, de la comunicación previa presentada o que la legalización se opere antes de la notificación de la incoación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

**Artículo 333.** Actuaciones exentas.

1. No están sujetos a intervención administrativa previa:
  - a) Las actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, acto autorizador equivalente o comunicación previa y que no supongan modificación ni ampliación del proyecto autorizado, como el acopio de materiales
  - b) La preparación y roturación de terrenos, la instalación de riego, las reparaciones y trabajos de mantenimiento de las infraestructura y construcciones vinculadas a la agricultura, en el marco de la práctica ordinaria de labores agrícolas que no sea subsumible en ninguna de las actuaciones sujetas a acto autorizador o a comunicación previa.
  - c) Las obras de conservación o reforma consistentes en la sustitución de acabados interiores de una vivienda o local, como solados, alicatados, yesos, pinturas y tabiquería no estructural, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.
  - d) La transmisión de la titularidad de licencias o cambio de promotor en las actuaciones que hayan sido objeto de comunicación previa.
2. La exoneración de intervención administrativa previa no exonerará de la preceptividad de los títulos de ocupación demanial, cuando resulten procedentes.
3. El Gobierno de Canarias, mediante Decreto, podrá modificar la relación de actuaciones señaladas en el apartado anterior.

**Artículo 334.** Actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas.

1. Las actuaciones sujetas a licencia o comunicación previa que se promuevan por las Administraciones Públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en los apartados siguientes o por la legislación sectorial aplicable.
2. No están sujetos a licencia ni a comunicación previa los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de cualquiera de las Administraciones Públicas Canarias sujetos al régimen de cooperación previsto en el artículo 20 de esta Ley. En tales supuestos, la resolución del procedimiento de cooperación legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos, siempre que el Ayuntamiento hubiera manifestado la conformidad del proyecto a la legalidad urbanística dentro del plazo de 1 mes o de 15 días, en caso de urgencia o hubiera dejado transcurrir tales plazos sin pronunciamiento alguno al respecto.
3. En el caso de que el Ayuntamiento manifestara su oposición fundada al proyecto dentro de dicho



plazo, la resolución motivada de la discrepancia, legitimando en su caso su ejecución, corresponderá al Cabildo Insular, si la promoción de la obra corresponde al propio Cabildo, entidades públicas dependientes o cualquier Administración Local, y, en los demás casos, al Gobierno de Canarias.

4. Cuando la actuación sea promovida por la Administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.

**Artículo 335.** Títulos habilitantes previos.

1. No podrá otorgarse licencia urbanística o acto autorizador de efecto equivalente ni presentarse comunicación previa para la realización de actuaciones sujetas a autorización sectorial o título para el uso demanial sin que se acredite el previo otorgamiento de éstos, de forma expresa o por silencio, cuando éste opere en sentido positivo.

2. Los condicionamientos legalmente contenidos en dichos títulos deberán ser respetados y asumidos en la resolución que ponga fin al procedimiento de otorgamiento de la licencia y deberán ser igualmente cumplimentados en la ejecución de las actuaciones amparadas por licencia o por comunicación previa.

3. La no obtención de los títulos previos señalados en el apartado 1 y/o la contravención de sus condicionantes, determinará la denegación de la licencia solicitada, la imposibilidad de su obtención por silencio administrativo positivo o la ineficacia de la comunicación previa, cuando ésta resulte aplicable.

4. No será necesario, para la solicitud y obtención de licencia municipal de obra, la previa obtención de título habilitante para la instalación de la actividad clasificada que pretenda implantarse en la construcción a realizar, quedando en todo caso exonerada la Administración concedente de aquélla de toda responsabilidad derivada de la ulterior denegación de la licencia de instalación de actividad clasificada o de la disconformidad a la legalidad urbanística de las actividades comunicadas.

**Artículo 336.** Contratación de servicios con las empresas suministradoras

1. Para la contratación de sus servicios, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán la acreditación de calificación definitiva, cuando se trate de viviendas protegidas, o la presentación de la comunicación previa, acompañada de los documentos preceptivos, que habilite para la primera utilización y ocupación de las instalaciones.

2. En los casos de contratación provisional de los servicios durante la fase de ejecución de obras, las empresas suministradoras exigirán la acreditación del título de intervención correspondiente y sin que el plazo máximo de duración del contrato pueda exceder del establecido en dicho título.

3. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos o edificaciones serán notificadas a las compañías que suministren o presten los servicios a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros.

4. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras o acreditación del silencio positivo.

5. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonía y otros servicios, deberán:

a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de la cual exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

b) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de suspensión de suministro dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

c) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.



**Artículo 337.** Publicidad de las obras de construcción, edificación y urbanización.

1. Todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, orden de ejecución, acuerdo aprobación de obra pública o acto administrativo autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora, en su caso.

2. Los carteles de obras públicas indicarán, además, el importe de la inversión y las Administración o Administraciones que participan en la financiación.

**Artículo 338.** Información en portal de Internet.

Los Ayuntamientos deberán publicar, en sus respectivos portales de Internet, la relación de actuaciones sujetas a licencia municipal y a comunicación previa. En dichos portales se facilitará, igualmente, el acceso a los modelos de comunicación previa que se establezcan por cada Administración.

*Sección segunda. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.*

**Artículo 339.** Objeto y normativa aplicable.

1. La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, la legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que ésta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.

3. El otorgamiento y/o denegación de licencias urbanísticas no presupone ni incide en el derecho de propiedad sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado ni de lo construido o edificado a su amparo. Ello no obstante, con la solicitud de licencia habrá de acompañarse documento acreditativo de la disponibilidad jurídica del suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación proyectada.

4. El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

**Artículo 340.** Competencia.

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a los Ayuntamientos y se ejercerá por los órganos que se establezcan por la legislación de régimen local.

**Artículo 341.** Contenido y efectos.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada y podrá ser:

- a) De inadmisión: cuando la documentación presentada resulte incompleta y, una vez requerido el interesado para completarla, éste omitiera su aportación debida y en plazo.
- b) Estimatoria: cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue totalmente a la legalidad urbanística;
- c) Condicionada: cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite el interesado en el



trámite de alegaciones;

d) Denegatoria: cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación.

2. En caso de denegación, la resolución deberá contener la relación de los incumplimientos de la legalidad urbanística en que tal denegación se fundamente a la vista del proyecto presentado. Si el interesado presentare nueva solicitud, en el plazo de 3 meses desde la recepción de la anterior, y la Administración denegara la nueva solicitud en virtud de incumplimientos distintos a los que fundamentaron aquélla, y que no fueron incluidos en la motivación de la primera, pese a figurar en el proyecto inicial presentado, el interesado tendrá derecho a ser indemnizado en los gastos ocasionados por la nueva solicitud y al reintegro de la tasa devengada por la misma.

3. Cualquier licencia de obra comporta el deber de abonar, con carácter previo al inicio de las obras, un canon a favor del Ayuntamiento equivalente al 1% del presupuesto de ejecución material de la actuación, salvo que se trate de viviendas colectivas o unifamiliares en parcelas de menos de 300 m<sup>2</sup>. Los recursos obtenidos por dicho canon se destinarán a actuaciones públicas previstas en el catálogo de impactos. Alternativamente, en las condiciones que se establezcan mediante reglamento, el promotor podrá cumplir con este deber mediante la ejecución directa de alguna de esas actuaciones, lo que deberá ser acreditado junto con el proyecto básico.

4. El canon a que se refiere el presente artículo se regirá por las reglas aplicables al canon en suelo rústico.

5. Los efectos de la licencia se producirán desde la fecha de su otorgamiento. En los casos de licencias condicionadas, la eficacia de la licencia estará en suspenso condicionada a la resolución, acta o informe de constatación, por la Administración del cumplimiento de las condiciones impuestas en la resolución de otorgamiento.

#### **Artículo 342.** Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud del promotor de la obra, instalación o uso del suelo acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable y de título acreditativo de la disponibilidad jurídica del suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación y de los demás documentos que, en su caso, se exijan reglamentariamente.

2. Acreditada la aportación de los documentos se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos exigidos por la normativa aplicable, en particular aquellos exigibles según el tipo de obra o actuación, el órgano competente podrá requerir al solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la Administración a decretar la inadmisión de la solicitud finalizando con ello el procedimiento.

3. Admitida a trámite la solicitud se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por el solicitante. Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística. Si el informe jurídico no fuera realizado por el secretario o secretaria del Ayuntamiento, éste será recabado preceptivamente cuando el informe jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable.

4. Una vez instruido el procedimiento, se dará vista del mismo al interesado, por un plazo de 15 días al interesado. Para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, el interesado podrá, en el trámite de alegaciones:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

5. En cualquiera de los supuestos previstos en el apartado anterior, así como en el caso de que el interesado no formulara alegaciones dentro del plazo conferido, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al órgano



competente para resolver.

**Artículo 343.** Plazo para resolver.

1. El plazo para resolver y notificar la solicitud de licencias urbanísticas es de 3 meses contados desde la presentación de la solicitud en cualquiera de los registros municipales. Se exceptúan las licencias de segregación, parcelación y división, cuyo plazo de resolución y notificación será de 1 mes.
2. Las ordenanzas municipales podrán reducir los plazos establecidos en el apartado anterior pero no ampliarlos.
3. Para el cómputo del plazo se estará a lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

**Artículo 344.** Silencio administrativo negativo.

1. El vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará al interesado a considerar desestimada su solicitud en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando una norma con rango de Ley o disposición de Derecho de la Unión europea o de Derecho internacional aplicable en España establezca expresamente el silencio negativo o exija el otorgamiento de resolución expresa en todo caso.
  - b) En los supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo que resulte aplicable.
  - c) En las solicitudes de licencias de obras y usos provisionales previstas en la presente Ley
2. El vencimiento de los plazos establecidos para resolver, en los casos de silencio negativo, tiene el único efecto de facultar al interesado para deducir, en cualquier momento, el oportuno recurso contencioso frente a la inactividad declarativa de la Administración y no exime a ésta de dictar resolución expresa sobre la petición formulada, la cual no está vinculada al sentido de los informes de conformidad que se hubieran emitido ni al sentido del silencio.

**Artículo 345.** Silencio administrativo positivo.

1. Fuera de los supuestos previstos en el artículo anterior, el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado para entender otorgada, por silencio administrativo, la licencia solicitada siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cual sea más favorable al interesado.
2. A los efectos de determinar la concurrencia o no de contravención a la legalidad urbanística, el interesado, no podrá considerar operado el silencio positivo cuando:
  - a) Careciera de alguno de los títulos sectoriales exigidos por la legislación como previos al otorgamiento de la licencia.
  - b) Hubiera tenido conocimiento fehaciente, antes del vencimiento del plazo para resolver y notificar la solicitud de licencia, de cualquier informe oficial municipal desfavorable a la solicitud. A tales efectos, se considerará como conocidos:
    - i) La cédula urbanística que hubiere sido expedida y notificada al interesado.
    - ii) Los informes obrantes en el expediente al tiempo de la evacuación del trámite de vista previsto en el artículo 342 apartado 4, siempre que dicho trámite hubiera tenido lugar con anterioridad al vencimiento del plazo para la emisión del informe de conformidad.
3. Las licencias obtenidas por silencio positivo surtirán efecto a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo para resolver. La Administración no queda exonerada de dictar resolución expresa, la cual sólo podrá ser confirmatoria del silencio positivo operado, quedando a salvo, en todo caso, el ejercicio de las potestades revisoras y suspensivas, en su caso, sobre el acto presunto o expreso extemporáneo. La resolución expresa, aún confirmatoria, podrá establecer plazos para el inicio y conclusión de la actuación habilitada distintos de los solicitados por el interesado.



**Artículo 346.** Replanteo y comienzo de las obras.

1. El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida ésta de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de notificación al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio, acompañada del proyecto de ejecución, si fuera preceptivo y la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico.
2. Durante dicho plazo, los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, técnicos directores y en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

**Artículo 347.** Eficacia temporal de las licencias.

1. Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo.
2. Cuando se trate de la realización de actuaciones edificatorias o constructivas, se deberá fijar un plazo inicial para su comienzo y otro para su conclusión, que, en ningún caso, podrá exceder de 2 años para el comienzo ni de 4 para su conclusión. De no establecerse ningún plazo en la resolución de otorgamiento, serán de aplicación los señalados en el párrafo anterior.
3. El plazo para la realización de actos jurídicos o para el inicio de actuaciones materiales se computará a partir de la notificación de la licencia y, en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo establecido para la resolución  
El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones.
3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los plazos de inicio y conclusión de actuaciones materiales podrán establecerse de forma autónoma para diferentes fases del proyecto, cuando así se solicite por el interesado y venga expresamente justificado por la complejidad o dimensión de la actuación, por la coyuntura económica o por cualquier otro factor equivalente que considere relevante por la Administración. La ejecución por fases de la obra no facultará, por sí sola, para la ocupación parcial de las fases ejecutadas, a menos que éstas dispongan de autosuficiencia funcional respecto a los servicios que se determinen precisos para dicha ocupación.
4. La Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá presentarse antes de la conclusión del plazo cuya prórroga se pretende y en la misma deberán explicitarse los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga sólo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.  
El plazo para la notificación de la resolución a la solicitud de prórroga será de 1 mes. El vencimiento de dicho plazo sin notificación expresa facultará al interesado a considerar obtenida la prórroga por silencio administrativo positivo, siempre que la solicitud haya sido presentada antes del vencimiento del plazo a prorrogar y siempre que la duración de la prórroga solicitada, aislada o conjuntamente con las demás prórrogas obtenidas, no exceda del equivalente al plazo inicial.
5. El transcurso del plazo, inicial o prorrogado, de vigencia de una licencia sin que el interesado haya comenzado o, en su caso, concluido la actuación habilitada facultará a la Administración para incoar expediente de caducidad de la licencia, donde se dará audiencia al interesado. La Administración decretará la caducidad de la licencia cuando la demora en el inicio o conclusión de la obra no esté justificada y cuando existan, además, elementos fehacientes que evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en un plazo equivalente al establecido inicialmente. En otro caso concederá de oficio una nueva prórroga de la misma por un plazo equivalente al establecido inicialmente
6. La resolución que decrete la caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las



obras o actuaciones objeto de aquélla si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar, a costa del interesado, los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida, incluida su demolición total o parcial, si fuere imprescindible por motivos de seguridad. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad sin que el interesado haya obtenido una nueva licencia, la obra inacaba podrá sujetarse al régimen de edificación forzosa previsto en la presente Ley.

**Artículo 348.** Transmisión de licencias.

Las licencias urbanísticas son transmisibles, debiendo comunicarse dicha transmisión a la Administración, una vez operada, para que surta efectos ante la misma, acompañando copia de la licencia y del documento acreditativo de la transmisión o, en su defecto, declaración de transmitente y adquirente manifestando que la transmisión ha tenido lugar.

*Sección Tercera. De la comunicación previa*

**Artículo 349.** Requisitos y normativa aplicable.

1. En los supuestos en que sea preceptiva la comunicación previa, la presentación de la misma, acompañada de los documentos exigidos, habilitará al interesado para realizar la actuación comunicada, siempre y cuando ésta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación; todo ello sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la comunicación.

2. La comunicación previa vendrá integrada por un escrito del interesado poniendo en conocimiento de la Administración municipal el inicio de la actuación proyectada, y acreditando el cumplimiento de los requisitos exigidos para su realización.

3. La Administración facilitará la presentación electrónica de las comunicaciones previas y pondrá a disposición impresos normalizados para cumplimentar de una manera sencilla los mismos, en los cuales se hará constar:

- a) La identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación intervinientes, en su caso. En casos de cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la Administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión de licencias.
- b) La descripción gráfica y escrita de la actuación y su ubicación física.
- c) Indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.

4. Cuando fuera preceptivo se deberá acompañar a la comunicación previa:

- a) Proyecto suscrito por técnico competente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.
- b) Título habilitante de la ejecución de la obra o edificación y certificado final de la misma expedido por técnico competente acreditativo de que la obra se ha ajustado al proyecto autorizado, en los supuestos de comunicación previa a la primera ocupación de edificaciones.

**Artículo 350.** Efectos.

1. La presentación de la comunicación previa, efectuada en los términos previstos en esta disposición, habilita para la ejecución de la actuación comunicada y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

La presentación deberá tener lugar, en todo caso, 15 días antes, como mínimo, del inicio de la obra, el uso o la actuación.

2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpora a una comunicación previa, o la no presentación de la misma, siendo preceptiva,



determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar con la actuación urbanística.

3. La Administración municipal, de oficio o a solicitud de terceros, podrá comprobar, en los dos años siguientes, la actuación realizada. La comprobación concluirá mediante acto que podrá adoptar algunas de las siguientes determinaciones:

- a) Declarar la conformidad a la legalidad urbanística de la comunicación presentada;
- b) Acordar o proponer al órgano competente la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1º) Inexactitud, falsedad u omisión esenciales en la comunicación previa o en los documentos acompañados a la misma

2º) Contravención a la legalidad urbanística de la actuación comunicada

3º) Inaplicabilidad del régimen de comunicación previa a la actuación proyectada, por estar ésta sujeta a licencia o a título autorizador de efectos equivalentes.

- c) Requerir del interesado la subsanación de aquellas omisiones o incorrecciones no subsumibles en ninguno de los supuestos previstos en el apartado b) precedente. Una vez cumplimentado el requerimiento o transcurrido el plazo conferido para ello, el órgano actuante adoptará o propondrá alguna de las actuaciones señaladas en los apartados a) y b).

4. En el caso de ejecución de obras, el promotor deberá comunicar su finalización a la Administración.

## **TÍTULO IX. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 351.** Mecanismos de protección de la legalidad urbanística.

1. Las Administraciones Públicas competentes vendrán obligadas a ejercer las potestades de protección de la legalidad urbanística una vez se constate la contravención de la misma por actuaciones física o jurídicas.

2. Las potestades de protección de la legalidad urbanística tendrán por objeto y finalidad:

- a) El restablecimiento de la legalidad infringida, a través de la reposición de la situación física preexistente o la legalización de la actuación ilícita.
- b) La revisión y suspensión de los títulos habilitantes que resultaran contrarios a Derecho.
- c) La imposición de sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas.
- d) La reparación de los daños y perjuicios.

2. Los órganos competentes para la iniciación de un expediente de protección de la legalidad urbanística comunicarán la resolución o acuerdo de incoación del procedimiento al Registro de la Propiedad a los efectos de su inscripción en el mismo.

### **CAPÍTULO II. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA INFRINGIDA.**

*Sección primera. Competencia y procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.*

**Artículo 352.** Competencia.

1. La competencia para la incoación, de oficio o a instancia de tercero y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida corresponden al Ayuntamiento, cualquiera que fuere la Administración competente para la autorización de las obras o actuaciones o para la sanción de las infracciones urbanísticas cometidas.

2. Cuando, de acuerdo con esta Ley, la competencia corresponda a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural las referencias a los órganos competentes se entenderá realizada a aquellos propios de la estructura de ese organismo consorcial.

**Artículo 353.** Incoación.

1. La incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística se acordará de



oficio, bien a iniciativa de la propia Administración actuante, bien a requerimiento de otra Administración o bien por petición de tercero.

2. La incoación vendrá precedida de la visita al lugar donde se localice la actuación, cuando resulte necesaria, y de los informes de los servicios competentes en relación a la concurrencia de contravención a la legalidad urbanística.

3. La resolución de incoación describirá la actuación objeto del procedimiento y su localización, determinará los motivos de la supuesta contravención de la legalidad urbanística e identificará a las personas o entidades que promuevan o realicen dicha actuación. La incoación podrá establecer, igualmente, las medidas provisionales que se estimaran necesarias y deberá, en todo caso, pronunciarse sobre el mantenimiento o alzamiento de aquellas que se hubieran adoptado antes de la incoación.

4. En caso de petición por tercero a que se acuerde la incoación del procedimiento, el Ayuntamiento deberá resolver, en el plazo de 1 mes, la incoación del procedimiento o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición; una vez transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado pronunciamiento alguno por el Ayuntamiento, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud y deducir frente a la misma los recursos que en Derecho procedan en ejercicio de la acción pública urbanística o de los derechos e intereses legítimos que le amparen.

5. El acto de incoación no es susceptible de recurso, a excepción de la adopción o ratificación de medidas provisionales que en el mismo se establezcan. El acto de inadmisión o desestimación de la solicitud de incoación podrá ser objeto de impugnación en sede contenciosa.

#### **Artículo 354. Instrucción.**

1. Acordada la incoación del procedimiento, ésta se notificará al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo, confiriéndole un plazo de 10 días para tener acceso al expediente, formular alegaciones en relación a la autoría de la actuación y a su eventual contravención de la legalidad urbanística y aportar los documentos que estime procedentes, sin perjuicio de cualquier otro medio de prueba.

2. Cumplimentado el trámite de alegaciones o transcurrido el plazo para ello, y admitida y practicada, en su caso, la prueba solicitada por los afectados, se solicitarán los informes técnico y jurídico sobre la adecuación de la actuación a la legalidad urbanística y, en caso de contravención de ésta, sobre su carácter legalizable. Si el informe jurídico no fuera realizado por el secretario o secretaria del Ayuntamiento, éste será recabado preceptivamente cuando el informe jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable.

3. Tras la evacuación de los trámites precedentes se formulará propuesta de resolución que contendrá alguna de las alternativas señaladas en el apartado siguiente respecto de la resolución que haya de poner fin al procedimiento, de la que se dará traslado a los afectados para alegaciones por un plazo de 10 días, tras lo cual el procedimiento será elevado al Alcalde u órgano competente para resolver.

#### **Artículo 355. Resolución.**

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística será motivada y deberá contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Archivo del procedimiento: para el supuesto de que la actuación sea conforme a la legalidad urbanística o hubiere sido legalizada o reconducida a dicha legalidad antes de dictarse la resolución.

b) Orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo que se determine: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal pero legalizable.

c) Orden incondicionada de restablecimiento de la legalidad urbanística: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal e ilegalizable.

2. La resolución, cualquiera que fuere su contenido, deberá ser notificada al interesado y a la Administración o tercero que hubieren requerido de la Administración actuante la incoación del procedimiento. Dicha resolución será susceptible de impugnación ante el orden jurisdiccional



contencioso-administrativo.

3. La resolución que establezca la orden de restablecimiento de la legalidad urbanística será revocada y quedará sin efecto, de oficio o a instancia de parte, si con anterioridad a la ejecución de las actuaciones en la misma ordenadas se hubiera procedido a la legalización de las actuaciones objeto de restablecimiento, con independencia de que dicha legalización se haya operado o no dentro de los plazos establecidos en la presente ley.

**Artículo 356.** Caducidad.

El transcurso del plazo de 3 meses desde la incoación del procedimiento sin que se haya notificado la resolución que ponga fin al mismo determinará su caducidad y archivo, sin perjuicio de la eventual incoación de un nuevo procedimiento. La resolución que declare la caducidad deberá ser notificada a las personas y entidades señaladas en el artículo anterior, apartado 2.

*Sección Segunda. Orden de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

**Artículo 357.** Principios rectores.

1. Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística sólo se pueden adoptar en la resolución que ponga fin al procedimiento regulado en la sección precedente y su concreción y ejecución deberá perseguir el restablecimiento de la realidad física y ambiental alterada al menor coste económico y de intervención posibles.

2. Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones que pudieran imponerse por la comisión de infracciones urbanísticas, de la responsabilidad civil o penal en que hayan podido incurrir su autores o responsables y de los derechos de reparación, indemnización y restitución de terceros afectados por las mismas

**Artículo 358.** Clasificación.

1. Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística podrán adoptar las siguientes modalidades, atendiendo a la actuación urbanística ilegal realizada:

- a) Tratándose de obras de edificación no legalizables o no legalizadas en plazo, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente.
- b) En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido, cuando ello resulte procedente.
- c) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualesquiera otras que resulten necesarias a tal fin.
- d) En el supuesto de usos ilegales, en el cese definitivo del uso o actividad.
- e) En el supuesto de actuaciones comunicadas pero no iniciadas, en la prohibición de inicio de la actuación o uso.
- e) En el supuesto de comunicaciones previas de actuaciones, en la declaración de ineficacia de la comunicación presentada, además de cualesquiera de las medidas anteriores que resulten de aplicación.

2. En todos los casos previstos en el apartado anterior, las operaciones de restauración conllevarán la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración, y, además, las siguientes, según proceda:

- a) El cese del suministro de agua, energía eléctrica, gas y telefonía. A tal efecto, la administración urbanística actuante notificará la orden de restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la



legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la administración a las empresas suministradoras.

- b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.
- c) La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el registro de la propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.
- d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del catastro inmobiliario, para su constancia.

**Artículo 359.** Ejecutividad de las órdenes de restablecimiento.

1. Las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística sólo serán ejecutivas cuando el acto que las imponga no sea susceptible de ningún recurso ordinario en vía administrativa, pudiendo adoptarse en la misma, no obstante, las medidas cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran adoptado conforme a la presente Ley.

2. Cuando la resolución sea ejecutiva, se podrá suspender cautelarmente si el interesado manifiesta a la Administración su intención de interponer recurso contencioso-administrativo contra la resolución firme en vía administrativa. Dicha suspensión cautelar finalizará cuando:

- a) Haya transcurrido el plazo legalmente previsto sin que el interesado haya interpuesto recurso contencioso-administrativo;
- b) Habiendo el interesado interpuesto recurso contencioso-administrativo:
  - 1º) No se haya solicitado, con el acto que inicia el contencioso, la suspensión cautelar de la resolución impugnada.
  - 2º) El órgano judicial se pronuncie, mediante resolución definitiva, sea o no firme, sobre la suspensión cautelar solicitada.

**Artículo 360.** Ejecutividad de las condicionadas a la legalización de actuaciones.

1. Si la orden de restablecimiento de la legalidad urbanística viniera condicionada a la legalización de la actuación realizada, fijará los plazos en los que deberán acreditarse la presentación de la solicitud de licencia o acto equivalente de efectos legalizadores y la resolución expresa de legalización.

2. El plazo para solicitar la legalización no podrá exceder de 2 meses desde la notificación de la orden de restablecimiento condicionado y el plazo para acreditar la resolución expresa de legalización no podrá exceder de un año desde la presentación de la solicitud de legalización. La Administración podrá prorrogar, de oficio o a instancia de parte, tales plazos cuando concurren causas justificadas para ello, debidamente acreditadas y motivadas.

3. El transcurso de uno u otro plazo sin que se acrediten las actuaciones referenciadas, o la emisión de resolución expresa denegatoria de la licencia de legalización, en todo caso, determinará que la orden de restablecimiento en su día acordada adquiera plena ejecutividad, lo que se hará constar por la Administración actuante y será notificado al interesado, estableciendo las medidas a adoptar y el plazo para su ejecución.

4. Las actuaciones sujetas a comunicación previa que adolezcan de alguno de los incumplimientos previstos en el artículo 350 apartado 3, letra b) de la presente Ley sólo podrán ser legalizadas a través del otorgamiento de licencia expresa, rigiéndose por lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del presente artículo.

5. En los supuestos previstos en el artículo 350, apartado 3, letra c) la legalización podrá operarse mediante la subsanación, en cualquier momento, de la comunicación previa presentada. De no haberse producido tal subsanación con anterioridad a la resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, ésta acordará dicho restablecimiento condicionado a la subsanación y establecerá un plazo para ello, transcurrido el cual la orden de restablecimiento adquirirá plena efectividad.

**Artículo 361.** Plazos para su ejercicio.



1. La Administración podrá incoar expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística:
  - a) En cualquier momento, mientras las actuaciones estén en curso de ejecución.
  - b) En el plazo de cuatro años desde su completa terminación, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título habilitante equivalente.
  - c) En el plazo de dos años, desde su completa terminación, en los supuestos de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a comunicación previa.
2. Asimismo, la Administración podrá proceder a la ejecución de las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística adoptadas sobre construcciones, edificaciones e instalaciones:
  - a) En cualquier momento, mientras no se encuentren terminadas,
  - b) Cuando se trate de edificaciones terminadas, en el plazo de diez años contados desde que dicha orden gozara de ejecutividad, en los términos previstos en el artículo anterior.
3. A los efectos de los dos apartados anteriores, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previsto sin necesidad de ninguna actuación material posterior.
4. Una vez transcurrido cualquiera de los plazos señalados en los dos apartados anteriores las construcciones, edificaciones e instalaciones ilegales afectadas quedarán en la situación de fuera de ordenación, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo siguiente.
5. Las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de los siguientes actos y usos:
  - a) Los de parcelación en suelo rústico protegido comprendido en la categoría prevista en....
  - b) Los de construcción, edificación o uso del suelo o subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados:
    - 1º) Sin los títulos autorizatorios preceptivos o contraviniendo sus determinaciones, sobre espacios naturales protegidos.
    - 2º) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.
  - c) Los que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre Patrimonio Histórico.
  - d) Los que afecten a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.
  - e) Los que afecten a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.

**Artículo 362.** Régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación.

1. Se encuentran en situación legal de fuera de ordenación todas las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley. En el supuesto de que sean legalizables, esos inmuebles permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos habilitantes correspondientes.
2. En las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras ilegales en situación de fuera de ordenación sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación necesarias para garantizar la habitabilidad, y, en su caso, para la utilización y adaptación del local o edificación al uso consolidado o a cualquier uso previsto en el planeamiento, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incremento del valor de las expropiaciones.
3. El uso consolidado a que vinieran destinándose tales instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras podrá ser mantenido por los interesados y respetado por la Administración siempre que resulte adecuado a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble y no existan razones de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o suspensión.  
A los efectos del presente artículo, se considera uso consolidado el que viniere ejerciéndose en la construcción, edificación, instalación o infraestructura en el año inmediatamente anterior al vencimiento del plazo para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, siempre que el mismo no se encuentre expresamente prohibido cuando se encuentre en espacio natural protegido, o, en cualquier otro caso, no se encuentre prohibido por motivos de protección medioambiental.
4. La consolidación de uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las



actividades clasificadas, si bien el uso consolidado que cumpla con los requisitos establecidos en el presente apartado tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos.

5. Como excepción a la limitación establecida en el apartado segundo de este artículo, cuando el uso se encuentre consolidado serán autorizables, mediante licencia municipal, los usos complementarios y la ejecución de las obras estrictamente necesarias para cumplir las medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial que sean precisas para garantizar el mantenimiento y viabilidad de la actividad.

6. La declaración de las construcciones, edificaciones, instalaciones e infraestructuras ilegales en la situación de fuera de ordenación por no ser posible el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística es causa expropiatoria por incumplimiento de la función social de la propiedad. En la fijación del justiprecio de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades contrarios a la legalidad urbanística y no legalizados, salvo las que por precepto legal expreso hayan de considerarse patrimonializadas.

*Sección Tercera. Medidas provisionales y cautelares.*

**Artículo 363.** Presupuesto, procedimiento y eficacia.

1. La Administración competente en materia de restablecimiento de la legalidad urbanística podrá adoptar motivadamente medidas provisionales a fin de garantizar la efectividad de la resolución que haya de poner fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de salvaguardar, durante la tramitación de dicho procedimiento, los intereses públicos y de terceros afectados por la actuación ilegal.

Las medidas provisionales podrán consistir, entre otras, en la prohibición de inicio de actuaciones, suspensión de que se encuentren en curso, el precinto de obras, instalaciones o maquinaria, la suspensión temporal de actividades, cierre temporal de establecimientos, la imposición de garantías económicas para cubrir el coste de las medidas definitivas de restablecimiento, la adopción de medidas conservativas de las obras y actuaciones paralizadas el depósito, retención o inmovilización de cosa mueble, así como aquellas otras medidas que, con la finalidad prevista en el párrafo anterior, prevean expresamente las leyes o que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la resolución. Sólo excepcionalmente podrá acordarse como medida provisional la demolición de construcciones, la restauración de los terrenos o el cese del uso de vivienda habitual o de actividades económicas en funcionamiento.

2. Las medidas provisionales podrán adoptarse:

a) Con carácter previo a la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, teniendo una vigencia máxima de 15 días naturales, y a expensas de su ratificación, modificación o levantamiento en la resolución de incoación. La no incoación del procedimiento en dicho plazo o el no pronunciamiento sobre las mismas en el acto de incoación determinará la pérdida automática de sus efectos.

b) Durante la tramitación de dicho procedimiento.

3. Toda medida provisional será adoptada previa audiencia del interesado por plazo de 10 días, salvo que razones de urgencia justifiquen la reducción de dicho plazo o su adopción inmediata, sin previa audiencia; en este último caso se dará traslado posterior al interesado, para que formule alegaciones, decidiendo finalmente la Administración sobre el mantenimiento, modificación o levantamiento de la medida adoptada.

4. Las medidas provisionales se notificarán indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo, así como a las compañías suministradoras de servicios públicos, para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal.

5. Toda medida provisional adoptada, así como las eventuales medidas cautelares acordadas respecto de las mismas y de las medidas definitivas de restablecimiento de la legalidad, será susceptible de modificación o levantamiento, de oficio o a instancia de parte, cuando varíen las circunstancias concurrentes que motivaron su adopción.

**Artículo 364.** En actuaciones en curso de ejecución carentes de título habilitante.



1. Tratándose de actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, extractivas o de transformación de los terrenos en curso de ejecución carentes de licencia, orden de ejecución o de cualquier otro título habilitante previo y preceptivo, la Administración acordará, entre otras medidas alternativas o complementarias, la suspensión del curso de las obras y actividad, que conllevará el precintado de las mismas.

2. Las medidas señaladas en el apartado anterior podrán, no obstante, ser levantadas o modificadas por otra de menor incidencia cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de una actuación legalizable, según informe municipal;
- b) Que el interesado acredite que ha pedido, al tiempo de solicitar el levantamiento o modificación de la medida, las licencias o las autorizaciones necesarias para la legalización,
- c) Que el interesado formalice ante la Administración una garantía en cuantía no inferior al 50 % del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas, o, en su caso, la tuviere ya constituida en favor de la Administración sectorial competente;
- d) Que la continuación de la actuación hasta tanto se resuelva el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística no suponga riesgo de producir daños y perjuicios de imposible o difícil reparación.

**Artículo 365.** En actuaciones en curso de ejecución sin ajustarse a las determinaciones del título habilitante.

1. Tratándose de actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, extractivas o de transformación de los terrenos en curso de ejecución que se realicen con licencia, orden de ejecución u otro título habilitante previo equivalente, pero sin ajustarse a las condiciones en ellas establecidas, el Ayuntamiento se dirigirá al promotor, constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga, sin perjuicio de la adopción inmediata de aquellas medidas que resultaren necesarias por motivos de urgencia, con los siguientes efectos:

- a) Si los interesados dejaran transcurrir el plazo señalado en el apartado anterior sin formular alegaciones o se limitarán en éstas a aceptar el incumplimiento, se acordará la paralización.
- b) Si los interesados, dentro del trámite de alegaciones conferido, alegaran la adecuación de la actuación a la licencia, orden de ejecución o título habilitante de efectos equivalentes, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde la actuación se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual el Ayuntamiento se pronunciará según proceda:
  - 1º) Permitiendo la prosecución de la actividad por considerarla ajustada a la licencia u orden de ejecución.
  - 2º) Otorgando plazo para su adecuación a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, vencido el cual sin que esta se produzca tendrá lugar la paralización, en los términos previstos en el apartado anterior.
  - 3º) Ordenando la paralización inmediata, cuando concorra riesgo de perjuicios de imposible o difícil reparación.

3. El régimen de suspensión de la actuación y su eventual levantamiento o modificación cautelar será el previsto en el artículo 364, apartado 2.

**Artículo 366.** En actuaciones sujetas a comunicación previa, no iniciadas o en curso de ejecución.

1. En los supuestos de comunicaciones previas presentadas para habilitar actuaciones urbanísticas aún no iniciadas y se hallen incursas, la comunicación o la actuación proyectada, en alguno de los supuestos previstos en el artículo 350 apartado 3, letra b) de la presente Ley, la Administración acordará la prohibición de inicio de la actividad y, en caso de contravención, adoptará las medidas aplicables a las actuaciones en curso de ejecución previstas en el apartado siguiente.

2. En los supuestos de actuaciones en curso de ejecución sujetas preceptivamente a comunicación



previa, procederá la aplicación de lo dispuesto en los dos artículos precedentes, respectivamente, según se trate de actuaciones carentes de comunicación previa o de actuaciones que, aún habiendo mediado la comunicación previa, se excedan de la misma o ésta incurra en cualquiera de las infracciones previstas en el artículo 350 apartado 3, letra b) de la presente Ley.

**Artículo 367.** En actuaciones constructivas o transformadoras del terreno ya ejecutadas y en usos ya establecidos.

1. Tratándose de obras, construcciones o instalaciones ya ejecutadas y/o de usos o actividades en funcionamiento, las medidas provisionales sólo podrán adoptarse de forma excepcional y con la finalidad de evitar o atenuar los perjuicios de imposible o difícil reparación que las actuaciones urbanísticas enjuiciadas pudieran ocasionar a los intereses públicos o de terceros hasta tanto se ejecuten las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. Aún concurriendo las circunstancias excepcionales previstas en el apartado anterior, en la elección de las medidas a adoptar la Administración ponderará especialmente perjuicios de carácter social o económico que tales medidas puedan ocasionar a los afectados, teniendo en cuenta especialmente la concurrencia de usos de residencia habitual, actividades económicas en plena explotación, la ausencia o fácil reversibilidad de daños ambientales que pudieran producirse y otros cualesquiera equivalentes.

3. Tratándose de actividades mineras, las actuaciones de carácter extractivo en curso de ejecución se regirán por lo dispuesto en el artículo 331, mientras que las actuaciones transformación, manipulación y comercialización del material ya extraído se regirán por lo dispuesto en el presente artículo.

*Sección Cuarta. Ejecutoriedad de las medidas de restablecimiento y medidas provisionales.*

**Artículo 368.** Ejecutoriedad.

1. La orden de restablecimiento de la legalidad urbanística determinará las actuaciones a realizar y el plazo para su ejecución. El incumplimiento por parte del interesado de dichos plazos dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

a) A la imposición por la administración de multas coercitivas, hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restauración. Las multas coercitivas se podrán imponer por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 3.000 euros cada una de ellas, según sean las medidas previstas, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.

c) A la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión, precinto y demás medidas provisionales adoptadas dará lugar a:

a) La retirada de la maquinaria y los materiales afectos a la actuación intervenida, para su depósito, corriendo por cuanta del promotor, propietario o responsable los gastos de retirada, transporte, depósito.

b) La imposición de multas coercitivas, cada diez días, y por un importe respectivo de entre 200 a 2.000 euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y transcendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

c) La ejecución subsidiaria por la administración urbanística actuante;

3. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad el incumplimiento voluntario, por el interesado, de una resolución firme de restablecimiento de la legalidad urbanística. La resolución que ponga fin al expediente de restauración podrá establecer en estos casos que, transcurrido el plazo otorgado para la ejecución de la orden de restauración sin que



esta se cumpla por el interesado, y siendo firme dicha resolución por no existir recursos pendientes, se inicie el procedimiento expropiatorio de la finca en que se hubiera cometido la infracción. No se iniciará el procedimiento expropiatorio si el interesado acata diligentemente la orden de restauración en el plazo concedido.

En la fijación del justiprecio de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades contrarios a la legalidad urbanística y no legalizados. Del precio justo se descontará el importe de la multa, si fuere impuesta, y el coste de la demolición de lo ejecutado ilegalmente.

4. El incumplimiento de las medidas provisionales y/o de la orden de restablecimiento de la legalidad urbanística será puesto en conocimiento, igualmente, del Ministerio Fiscal a fin de depurar, en su caso, las responsabilidades penales que hayan podido cometerse.

### **CAPÍTULO III. REVISIÓN DE LICENCIAS Y TÍTULOS AUTORIZANTES.**

**Artículo 369.** Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1. Las licencias y órdenes de ejecución en las que concurra un supuesto de nulidad de pleno derecho podrán ser revisadas, de oficio o a instancia de tercero, por la administración municipal, en los términos establecidos en la legislación de procedimiento común.

2. En el supuesto de actos anulables, la administración municipal deberá proceder a la previa declaración de lesividad del acto y su ulterior impugnación en vía contencioso-administrativa, en los términos establecidos en la legislación de procedimiento común.

3. La declaración de nulidad y/o anulación de tales licencias podrá igualmente tener lugar con ocasión de la estimación de los requerimientos interadministrativos, recursos administrativos que se deduzcan frente a los mismos por los interesados, en los términos y plazos previstos en la legislación de procedimiento común, y sin perjuicio de su enjuiciamiento por el Orden Jurisdiccional contencioso-administrativo.

4. A los efectos previstos en el apartado 1, serán nulas de pleno Derecho las licencias que incurran en alguna de las causas de nulidad previstas en la legislación de procedimiento administrativo común y las que habiliten la ejecución de actuaciones urbanísticas tipificadas como infracción en la presente Ley y que, además, estén comprendidas en alguno de los supuestos previstos en el artículo 361 apartado 5 de esta Ley.

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

1. La declaración de nulidad o anulación de licencias urbanísticas determinará la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística en los términos previstos en el Título IX de la presente Ley.

2. La potestad de restablecimiento, en los supuestos previstos en el apartado anterior, estará sujeta, en todo caso, a las limitaciones temporales establecidas en el artículo 361 de la presente Ley. En los supuestos en que operen tales limitaciones temporales, la obra, construcción o instalación quedará en situación de fuera de ordenación a partir del momento en que surta efectos el acto o resolución judicial que declare o decrete la anulación de la licencia.

### **TÍTULO X. RÉGIMEN SANCIONADOR.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO. INFRACCIONES Y SANCIONES.**

*Sección primera. Tipos generales de infracciones y sanciones.*

**Artículo 371.** Concepto de infracción

Son infracciones las acciones y omisiones, dolosas o imprudentes, tipificadas en la presente Ley.

**Artículo 372.** Tipos generales de infracciones.



1. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.
2. Son infracciones leves el incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones previstas en la presente Ley que no estén calificadas expresamente como graves o muy graves.
3. Son infracciones graves:
  - a) Las parcelaciones no amparadas por los actos administrativos que legalmente deban legitimarlas, salvo que se realicen en suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada y resulten conformes a la misma, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.
  - b) La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de los títulos de intervención administrativa habilitantes que correspondan u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de las otorgadas, salvo que se trate de actuaciones que no requieran de proyecto en cuyo caso serán consideradas leves. No obstante, los actos consistentes en los movimientos de tierras y abancalamientos y las extracciones de minerales tendrán siempre la consideración de graves.
  - c) La implantación y el desarrollo de usos no amparados por los títulos de intervención administrativa habilitantes que correspondan e incompatibles con la ordenación aplicable.
  - d) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución del planeamiento de ordenación, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento y gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.
  - e) La obstaculización de la labor inspectora.
  - f) La conexión por las empresas abastecedoras de servicios domésticos de telecomunicaciones, energía eléctrica, gas, agua, con incumplimiento del artículo 336 de la presente Ley.
  - g) La celebración de eventos deportivos y recreativos a motor que discurran campo a través, regulados en el artículo 81 de la presente Ley, sin autorización o en contra de sus determinaciones.
  - h) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualquier otra infracción urbanística.
4. Son infracciones muy graves:
  - a) Las tipificadas como graves en el número anterior, cuando afecten a terrenos declarados como Espacio Natural Protegido, suelo rústico protegido por razones ambientales o sistemas generales; a los incluidos en las zonas periféricas de protección de los Espacios Naturales Protegidos; y a los que tengan la consideración de dominio público tanto por razón de urbanismo o normativa sectorial, o estén comprendidos en las zonas de protección o servidumbre de dicho dominio.
  - b) La inobservancia de las obligaciones de no hacer impuestas por medidas provisionales o cautelares adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.
  - c) La destrucción o el deterioro de bienes catalogados por la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o declarados de interés cultural conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico.
  - d) Las parcelaciones en suelo rústico de cualquier categoría.
  - e) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por la de cualquier otra infracción urbanística cometida durante los dos años precedentes.

**Artículo 373.** De las sanciones aplicables a los tipos básicos

Las infracciones tipificadas en el artículo anterior serán sancionadas con las siguientes multas:

- a) Infracciones leves: multa de 60 a 6.000 euros.
- b) Infracciones graves: multa de 6.001 a 150.000 euros.
- c) Infracciones muy graves: multa de 150.001 a 600.000 de euros.



*Sección Segunda. Tipos específicos de infracciones y sus sanciones.*

**Artículo 374.** Aplicación del régimen especial.

Las infracciones específicas que se tipifican en la presente sección serán sancionadas con las sanciones previstas para las mismas en los artículos siguientes y sin que resulte de aplicación la clasificación de infracciones y sanciones contempladas en la Sección precedente.

**Artículo 375.** Parcelaciones en suelo urbano o urbanizable

Se sancionará con multa de 6.000 a 150.000 euros:

- a) A quienes realicen parcelaciones urbanísticas en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística.
- b) A quienes realicen parcelaciones urbanísticas en suelo clasificado como urbanizable que no sean consecuencia de la ejecución del correspondiente planeamiento general o parcial, ni se verifiquen en el contexto del pertinente sistema de ejecución, salvo el supuesto previsto en el artículo 276 apartado 3 de la presente Ley.

**Artículo 376.** Parcelaciones en suelo rústico.

Se sancionarán con multa de 150.000 a 300.000 euros las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico protegido por razones ambientales contraviniendo la ordenación aplicable. Las parcelaciones en las restantes categorías de suelo rústico, contraviniendo la ordenación territorial y urbanística aplicable, se sancionará con multa de 60.000 a 150.000 euros.

**Artículo 377.** Restantes parcelaciones.

Se sancionarán con multa de 600 a 6.000 euros las parcelaciones que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante.

**Artículo 378.** Obras y usos realizados sin la cobertura de títulos habilitantes.

1. Se sancionará con multa de entre 1.000 y 50.000 euros la ejecución de obras de urbanización e implantación de servicios a quienes las realicen sin la cobertura de los títulos administrativos habilitantes en suelo rústico y/o en suelo urbanizable, siempre que en este último caso el suelo no cuente con ordenación pormenorizada o las obras sean disconformes con la que exista en vigor.
2. Cuando las obras a que se refiere el número anterior se realicen en suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada, se sancionarán con multa por importe de entre 500 y 35.000 euros.

**Artículo 379.** Incumplimiento en materia de ejecución.

Se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento de ordenación.

**Artículo 380.** Incumplimiento de las obligaciones de conservación de obras de urbanización.

1. Se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización y sus instalaciones.
2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de los elementos de la urbanización producido por el incumplimiento.

**Artículo 381.** Obras en parcelas y solares edificables.



Se sancionará con multa de 3.000 a 80.000 euros la realización de obras de construcción o edificación en parcelas o solares edificables que no resulten legalizables, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) No se correspondan con el uso del suelo.
- b) Superen la ocupación permitida de la parcela o solar o la altura, la superficie o el volumen edificables; incumplan los retranqueos a linderos; o den lugar a un exceso de densidad.
- c) Excedan de una planta en suelo rústico o de dos plantas en las restantes clases de suelo, medidas siempre en cada punto del terreno.
- d) Tengan por objeto actuaciones prohibidas en edificios en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación.
- e) Supongan la continuación de las que hayan sido objeto de una medida provisional o cautelar de suspensión en vigor.

**Artículo 382.** Obras en espacios especialmente protegidos.

Se sancionará con multa del 100 al 200 por cien del valor de las obras ejecutadas, la realización de obras, instalaciones, trabajos, actividades o usos de todo tipo en terrenos destinados a dotaciones públicas, sistemas generales, a espacios naturales protegidos, incluidas sus zonas periféricas de protección, suelo rústico protegido por razones ambientales, y a otras áreas de protección ambiental establecidas en los planes insulares de ordenación que impidan, dificulten o perturben dicho destino y que se ejecuten sin el título administrativo habilitante correspondiente u orden de ejecución.

**Artículo 383.** Alteración de usos.

1. Se sancionará con multa de entre 3.000 y 80.000 euros todo cambio objetivo en el uso a que estén destinados edificios, plantas, locales o dependencias, sin contar con el título habilitante pertinente.
2. Se sancionará con multa de entre 15.000 y 150.000 euros la continuación en el uso residencial de guardia y custodia de explotación agrícola cuando hubiera desaparecido la causa que lo justificó.

**Artículo 384.** Publicidad en el emplazamiento de las obras

Se sancionará con multa de 60 a 3.000 euros el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 337, sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que procedan para compeler al cumplimiento del deber de publicidad establecido en dicho precepto.

**Artículo 385.** Atentados a bienes histórico culturales

1. Se sancionará con multa del 200 al 300 por 100 del valor de lo destruido o alterado, el derribo, el desmontaje o la desvirtuación en cualquier otra forma, total o parcialmente, de construcciones, edificaciones o instalaciones declaradas bienes de interés cultural u objeto de protección especial por el planeamiento de ordenación por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, o, en su caso, del daño producido al bien protegido. El importe de la multa no será nunca inferior al beneficio obtenido por su comisión.
2. Se sancionará con multa del 75 al 100 por 100 del valor de la obra ejecutada la realización de obras en lugares inmediatos o en inmuebles que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que contradigan las correspondientes normas de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la afectación producida.
3. Se sancionará con multa del 75 al 150 por 100 del valor de la obra ejecutada la realización de obras que afecten a lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o a las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales, así como en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, cuando la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan o desfiguren la armonía del paisaje o la perspectiva propia



del mismo o infrinjan en cualquier forma el planeamiento aplicable.

**Artículo 386.** Extracción de áridos

Se sancionará con multa de 600 a 600.000 euros las extracciones de áridos sin las autorizaciones preceptivas. La multa se graduará teniendo en cuenta, entre otras consideraciones, la extensión de suelo afectada y el volumen de la extracción.

**Artículo 387.** Movimientos de tierras y abancalamientos

Se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros los movimientos de tierra y los abancalamientos no autorizados.

**Artículo 388.** Vertidos de residuos

1. Se sancionará con multa de 600 a 6.000 euros el vertido no autorizado de escombros o cualesquiera otros residuos.
2. Si el vertido alterase las condiciones naturales de un Espacio Natural Protegido o de su zona periférica de protección o le ocasione daños se sancionará con multa de 6.000 a 300.000 euros.

**Artículo 389.** Depósito o abandono de materiales

Se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros el depósito o abandono de materiales no autorizado.

**Artículo 390.** Instalaciones de telecomunicación y conducción de energía

Se sancionará con multa de 6.000 a 150.000 euros las instalaciones no autorizadas de telecomunicaciones y conducción de energía.

**Artículo 391.** Carteles y otros soportes de publicidad y propaganda

1. Se sancionará con multa de 60 a 3.000 euros la colocación o el mantenimiento sin título habilitante de carteles y cualesquiera otros soportes de publicidad o propaganda. La sanción se graduará en función de la localización, el tamaño y la incidencia en el medio urbano y natural.
2. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumplan las medidas que se adopten para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

**Artículo 392.** Actos en Espacios Naturales Protegidos o sus zonas periféricas de protección

1. Se sancionará con multa de 6.000 a 600.000 euros:
  - a) La alteración de cualquiera de los elementos o las condiciones naturales de un Espacio Natural Protegido o de su zona periférica de protección, cuando ponga en peligro o cause daño a sus valores y a los fines de protección o se realice con ánimo de provocar la desclasificación del espacio o de impedir su declaración como protegido.
  - b) Hacer fuego con grave riesgo para la integridad del espacio.
2. Se sancionará con multa de 600 a 6.000 euros la circulación de vehículos fuera de las pistas habilitadas al efecto.
3. Se sancionará con multa de 60 a 600 euros:
  - a) Las acampadas sin título administrativo habilitante.
  - b) Hacer fuego contraviniendo las disposiciones reglamentarias que al efecto se dicten.
  - c) La alteración, destrucción o deterioro de la señalización de los Espacios Naturales Protegidos.
  - d) El abandono de residuos domésticos en Espacios Naturales Protegidos.
  - e) La alteración de las condiciones de un Espacio Natural Protegido mediante la emisión de ruidos.



f) Cualquier otro acto prohibido por los planes y normas de los espacios naturales protegidos, así como el incumplimiento de los condicionantes previstos en el título administrativo para los actos autorizados.

*Sección Tercera. Disposiciones comunes*

**Artículo 393.** Concurrencia de hechos infractores.

1. Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida, aplicándose sobre ésta los criterios de graduación contenidos en la presente Ley.
2. Será sancionable, como única infracción continuada, la realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejantes preceptos en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.
3. En los demás casos, se impondrá a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las cometidas.

**Artículo 394.** Concurrencia de tipos.

1. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción por distintas leyes protectoras del territorio, urbanismo, recursos naturales, y patrimonio histórico, se aplicará el tipo que tenga previsto una sanción máxima más alta, con independencia de cuál sea finalmente la sanción aplicada atendiendo a los criterios de graduación.
2. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción por distintos preceptos de la presente Ley será de aplicación el tipo específico frente al general, y de concurrir varios tipos específicos o generales, aquél que tenga atribuida una sanción máxima más alta, con independencia de cuál sea finalmente la sanción aplicada atendiendo a los criterios de graduación.

**CAPÍTULO II. IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES.**

**Artículo 395.** Personas responsables.

1. Serán sujetos responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran, a título de dolo o culpa, en infracción urbanística por sus conductas, obras, actuaciones o por el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarios. Serán igualmente responsables, cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos.
2. En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, el constructor y el director o directores de la obra, considerándose como tales aquellos que así aparecen definidos en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación. Se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.
3. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.
4. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos declarados esenciales serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en esta ley.

**Artículo 396.** Exclusión de beneficio económico.

En ningún caso podrán las infracciones reportar a ninguno de sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma de la multa y, en su caso, del coste de reposición de la cosa a su primitivo estado arroje una cifra inferior a dicho beneficio, la cuantía de la multa se incrementará hasta alcanzar el montante del mismo.



**Artículo 397.** De las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas.

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad sancionadora:
  - a) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, y la ocultación de datos relevantes.
  - b) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o del particular o particulares perjudicados.
  - c) La resistencia a las órdenes emanadas de la Administración relativas a la protección de la legalidad o su cumplimiento defectuoso.
  - d) La iniciación de las obras sin orden escrita del titulado técnico director y las modificaciones en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico.
  - f) La reincidencia, por la comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad sancionadora:
  - a) La ausencia de intención de causar daño a los intereses públicos o privados afectados.
  - b) La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, tras la inspección y la pertinente advertencia del agente de la autoridad.
  - c) Las circunstancias de extrema necesidad personal o familiar, en la realización de la actuación o uso, especialmente con destino a vivienda habitual y a actividades económicas de sustento familiar.
3. Son circunstancias que, según la situación del caso concreto, atenúan o agravan la responsabilidad:
  - a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad
  - b) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.
  - c) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, la realización de ésta sin consideración alguna del posible beneficio económico.
  - d) La intensidad de los perjuicios físicos a los intereses públicos o privados derivados de la actuación, sin considerar como tal perjuicio el mero incumplimiento de la legalidad;
  - e) la mayor o menor dificultad técnica para devolver el inmueble a su estado inicial.

**Artículo 398.** Graduación de las sanciones.

1. Toda resolución deberá motivar los criterios utilizados para la determinación de la sanción aplicada dentro de la escala establecida en la presente Ley para cada tipo general o especial, y ateniéndose, en todo caso, a los criterios contenidos en el presente artículo.
2. Cuando no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá dentro de la mitad inferior de la escala.
3. Cuando en la comisión de la infracción concurre alguna o algunas circunstancias agravantes, la sanción se impondrá dentro la mitad superior de la escala.
4. Si concurrese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá dentro del tercio inferior de la escala, y de concurrir varias circunstancias atenuantes, en el importe mínimo de dicha escala.
5. Cuando concurren circunstancias atenuantes y agravantes, estas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras y dentro siempre de la mitad inferior de la escala.
5. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

**Artículo 399.** Carácter independiente de las multas.

1. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas provisionales y definitivas de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la exigencia de responsabilidad patrimonial por daños y perjuicios, supuestos todos ellos que carecen de carácter sancionador
2. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de promotor, constructor o director de la obra



recayera en dos o más personas, el importe de la multa, dentro de cada uno de estos grupos, se distribuirá entre ellas en proporción a su grado de participación en la comisión de la infracción, o a partes iguales, si ello no pudiera determinarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de promotor, constructor y director de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

**Artículo 400.** Reducción de la sanción.

1. En el caso de que la total restauración de la realidad física alterada se efectuara por el interesado con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, la multa a imponer se concretará en un 10% de la que resultara legalmente aplicable.
2. Si la restauración de la realidad física alterada se llevase a cabo por el interesado tras la incoación del procedimiento sancionador pero antes de la firmeza de la sanción en vía administrativa, la multa a abonar se concretará en un 25% de la que resultara legalmente aplicable.
3. Las mismas reducciones establecidas en los apartados anteriores serán de aplicación si se produjera la legalización de la actuación constitutiva de infracción, habiendo formulado la preceptiva solicitud antes de la incoación o antes de la firmeza de la sanción en vía administrativa, según proceda.
4. El reconocimiento por el infractor de su responsabilidad durante el procedimiento sancionador implicará una reducción del 20%, que se aplicará a los efectos de establecer la sanción en la resolución que ponga fin al procedimiento.
5. El pago voluntario, antes de la resolución, del importe de la sanción prevista en el acuerdo de incoación o, una vez dictada la propuesta de resolución, de la sanción propuesta en ésta, implicará que la sanción a imponer sea la establecida en uno u otro caso, una reducción del 20%.
6. Las reducciones contempladas en los apartados 4 y 5 estarán condicionadas, en su efectividad, al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.
7. Las reducciones contempladas en los apartados 4 y 5 son acumulables entre sí e, igualmente, son acumulables con cualquiera de las establecidas en los apartados 1, 2 y 3.
8. El acuerdo de incoación informará al interesado de la operatividad de la reducciones contenidas en el presente artículo.

**Artículo 401.** Aplazamiento y fraccionamiento.

1. Podrá accederse al aplazamiento y/o fraccionamiento en el pago de las sanciones cuando así se solicite y se garantice su abono, con el devengo de los intereses que legalmente procedan, dada la condición de la multa como ingreso público de Derecho Público.
2. Procederá excepcionalmente el aplazamiento y/o fraccionamiento con exoneración de garantías en los supuestos en que la situación económica del infractor justifique la imposibilidad de obtener garantías y que el cumplimiento inmediato de la sanción puede dar lugar a situaciones de difícil reversibilidad en el plano personal, familiar o laboral.

**Artículo 402.** Destino del importe de las sanciones.

1. Todas las sanciones pecuniarias por infracciones en materia de medio ambiente se ingresarán en la administración que haya ejercido la potestad sancionadora, debiendo afectarse tales cantidades al control de la legalidad territorial, urbanística y medioambiental, a inversiones en materia de conservación de los espacios naturales protegidos, o a la recuperación y protección del medio natural.
2. En el caso de las sanciones impuestas por la Agencia de Protección del Medio Ambiente y Natural, dos tercios de los ingresos anuales se afectarán al control por ésta de la legalidad territorial y medioambiental, así como a financiar sus programas para la protección, restauración o mejora del territorio canario, destinándose un tercio a nutrir los fondos insulares de compensación de la conservación de acuerdo con los criterios de reparto entre islas que acuerde su Asamblea.

**Artículo 403.** Infracciones amparadas en actos administrativos.

1. No podrá imponerse sanción administrativa alguna mientras no se proceda a la revisión del acto o actos administrativos que dotan de cobertura formal a la actuación administrativa. Si la anulación del



acto o actos administrativos es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento o gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo que se trate de los promotores del instrumento anulado cuya actuación dolosa haya contribuido a la anulación de éste.

2. La necesidad de la previa revisión del acto legitimador para poder aplicar el régimen sancionador no altera los criterios generales que sobre cómputo de los plazos de prescripción se establecen en la presente Ley.

**Artículo 404.** Responsabilidad patrimonial por la infracción.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador podrá determinar, asimismo, previa audiencia del interesado, la responsabilidad patrimonial extracontractual por los daños y perjuicios materiales que la actuación ilegal haya producido a la Administración Pública competente para imponer la sanción. La cantidad determinada en concepto de responsabilidad tendrá la consideración de ingreso público de Derecho Público y podrá ser exigible, de no procederse a su abono en periodo voluntario, por la vía de apremio.

2. La responsabilidad contemplada en el párrafo anterior operará sin perjuicio de cualesquiera otras responsabilidades que la actuación ilegal pueda ocasionar a terceros o a otras Administraciones Públicas, que podrán exigirse a través de las acciones que, en cada caso, resultaran aplicables.

**CAPÍTULO III. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.**

**Artículo 405.** Competencia para incoar, instruir y resolver

1. La competencia para incoar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores corresponderá:

a) Al Ayuntamiento, por infracciones contra la ordenación urbanística y territorial, en suelo urbano, urbanizable y rústico de asentamiento, así como por infracciones leves en cualquier categoría de suelo rústico.

b) Al Cabildo insular, por las infracciones en materia de protección del medio ambiente y gestión y conservación de espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000, tipificadas en los artículos 392 de esta Ley.

c) A la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural:

1) Por infracciones comprendidas en las letras a) y b) cuando tengan carácter de graves o muy graves y se produjese inactividad del ayuntamiento o del cabildo por el transcurso de quince días desde el requerimiento al efecto realizado por la agencia para la incoación, instrucción o resolución del correspondiente procedimiento.

2) Por infracciones contra la ordenación urbanística y territorial en suelo rústico fuera de asentamiento, salvo cuando se trate de infracciones leves.

3) En todo caso, por las infracciones tipificadas en el artículo 392 de esta Ley cuando se cometan en los parques nacionales.

4) Por las demás infracciones tipificadas en esta Ley no atribuidas expresamente a las entidades locales.

2. Cuando en un mismo supuesto concurren presuntas infracciones de la competencia municipal o insular y de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, la competencia corresponderá a esta última.

3. Contra las resoluciones sancionadoras de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural que pongan fin a los procedimientos se podrá interponer recurso de alzada ante el titular de la consejería competente por razón de la materia.

**Artículo 406.** Principios del procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador en materia de ordenación del territorio, urbanismo y protección del medio natural se desarrollará en los términos previstos por la legislación básica estatal en materia de procedimiento administrativo común y sancionador, por la presente Ley y en las disposiciones que la desarrollen reglamentariamente.

Si el infractor, dentro del mes siguiente a la notificación de la sanción, asume el compromiso de



proceder a restablecer el orden infringido por sus propios medios, en un plazo de 2 meses, o a la legalización, siempre que aporte, en este último caso, informe municipal acreditativo del carácter legalizable, la cuantía se reducirá en un 40%, quedando condicionada dicha disminución a la efectividad del restablecimiento o legalización. Dicho porcentaje de reducción es compatible con el previsto en el párrafo anterior.

4. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa que ponga fin al procedimiento sancionador será de seis meses computados desde la fecha en que se haya adoptado el acuerdo de incoación. Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se hubiese dictado la resolución, se producirá la caducidad del procedimiento, debiendo ordenarse por el órgano competente el archivo de las actuaciones. Si la infracción no hubiese prescrito se procederá a incoar un nuevo procedimiento sancionador.

5. En caso de recurso de alzada, la Agencia del Protección del Medio Urbano y Natural elevará conjuntamente con las actuaciones un informe donde se contenga una relación pormenorizada de los antecedentes de hecho que sirvieron de fundamento para la imposición de la sanción, así como todos aquellos otros hechos alegados en el expediente por el sujeto responsable que no hubiesen sido considerados suficientemente acreditados para la imposición de la sanción.

6. Con anterioridad a la incoación y durante la tramitación del procedimiento sancionador podrán adoptarse las medidas provisionales contempladas en la presente Ley y en la legislación de procedimiento común que resulten procedentes para garantizar el adecuado cumplimiento de la resolución que haya de poner fin al procedimiento. Asimismo, a partir de su imposición y hasta su ejecución podrán adoptarse las medidas cautelares que legalmente procedan para hacer efectiva la sanción.

#### **CAPÍTULO IV. PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES.**

##### **Artículo 407.** Plazos de prescripción de infracciones y sanciones

1. Las infracciones muy graves prescriben a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año.
2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescriben a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

##### **Artículo 408.** Inicio del cómputo de prescripción de infracciones y sanciones.

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. En caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.
2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza, en vía administrativa, la resolución por la que se imponga la sanción. Dicho plazo quedará suspendido en los supuestos de suspensión judicial o administrativa de la sanción. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.
3. En caso de desestimación presunta del recurso de alzada o de reposición interpuesto contra la resolución por la que se impone la sanción, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución de uno u otro recurso

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES.**



**Disposición adicional primera.** Evaluación ambiental de proyectos.

La evaluación de impacto ambiental de proyectos se realizará de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

**Disposición adicional segunda.** Edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 9 de mayo, de ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación.

**Disposición adicional tercera.** Aplicación de normas sobre inspección técnica de edificaciones.

Los edificios diferentes a vivienda colectiva deberán someterse al informe técnico de edificaciones y de evaluación de edificios a que se refiere esta Ley en los siguientes plazos:

- a) Cuando su antigüedad a fecha de 30 de junio de 2018 sea igual o superior a 80 años.
- b) El resto de edificios distintos a vivienda colectiva según vayan cumpliendo los 80 años a partir de dicha fecha.

**Disposición adicional cuarta.** Planes sectoriales con impacto territorial.

1. Los planes y programas previstos en la legislación sectorial y especial que tengan algún impacto sobre el territorio se tramitarán, aprobarán y entrarán en vigor de acuerdo con lo establecido por esas disposiciones legales.
2. Esos planes y programas sectoriales, una vez vigentes, tendrán la consideración de planes territoriales especiales en su relación con los instrumentos ambientales, territoriales y urbanísticos con los que concurren. En todo caso, cuando la Ley sectorial establezca la primacía de esta clase de planes sobre cualesquiera territoriales y urbanísticos, incluso ambientales, aquella asimilación no cambia esa jerarquía.
3. En particular, los planes hidrológicos previstos en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias tienen la consideración de planes sectoriales.

**Disposición adicional quinta.** Catálogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento.

1. El Plan General o, en su caso, Plan Especial de Ordenación que lo desarrolle, deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el planeamiento.
2. A los efectos de su acceso al referido Catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:
  - a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.
  - b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a esta Ley.
  - c) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. En todo caso, no serán susceptibles de cumplir este requisito los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997 y su modificado por el Decreto 94/1997.
3. La inclusión en el Catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean



precisas a tal efecto.

4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.

5. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

6. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

**Disposición adicional sexta.** Sobre el anexo cartográfico.

1. Al objeto de garantizar la correcta lectura del anexo cartográfico que esta Ley incorpora, en el Parlamento de Canarias y en la consejería competente en materia de medio ambiente existirá copia de dicho anexo, a escala 1:5.000.

2. El Parlamento remitirá copia auténtica a cada uno de los Cabildos Insulares de los Planos de los Espacios Naturales Protegidos de su respectiva isla.

**Disposición adicional séptima.** Información geográfica.

La Consejería competente en materia de ordenación del territorio establecerá un sistema de información geográfica de todo el archipiélago, desarrollando en él las distintas unidades que se integran en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

**Disposición adicional octava.** Clasificación y descalificación de Espacios Naturales Protegidos.

1. Los espacios naturales protegidos mantienen la clasificación establecida en el anexo, literal y cartográfico, de esta Ley, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ley estatal 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre.

2. Los referidos Espacios Naturales Protegidos sólo podrán descalificarse por Ley.

**Disposición adicional novena.** De los funcionarios coadyuvantes en las funciones de inspección encomendadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

1. Tanto los agentes de medio ambiente como los funcionarios de las guarderías forestales tendrán, a los efectos previstos en el artículo 326 de esta Ley, el carácter de inspectores colaboradores de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

2. Al amparo de lo establecido en la legislación estatal, podrán establecerse convenios de colaboración con los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado en materia de protección del territorio y del medio ambiente.

**Disposición adicional décima.** Planes previstos en otras Leyes protectoras del territorio y de los recursos naturales.

Los instrumentos de planificación previstos en las otras leyes protectoras del territorio y de los recursos naturales se asimilarán a los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, de conformidad con la funcionalidad, las determinaciones le sean propias, y sin menoscabo ni alteración de su régimen jurídico propio.



**Disposición adicional decimoprimer.** Censo de edificaciones en el demanio marítimo terrestre y zona de servidumbre.

La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo formulará un censo de edificaciones que, ubicadas en el demanio marítimo-terrestre y en sus zonas de servidumbre de tránsito y servidumbre de protección, tengan un valor etnográfico, arquitectónico o pintoresco, debiendo valorarse su antigüedad, integración en el litoral y finalidad social, al objeto de su consideración en el otorgamiento de concesiones y autorizaciones que puedan solicitar los titulares de las mismas al amparo de la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

**Disposición adicional decimosegunda.** Inaplicación de la unidad mínima de cultivo en asentamientos.

Los Instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio, así como los de Ordenación Urbanística, categorizarán y ordenarán el suelo rústico en el que existan formas tradicionales de población rural, a que se refiere el artículo 35, letra c), de esta Ley, en alguna de las categorías de asentamiento rural o agrícola que corresponda en función de sus características de ocupación, sin que a tales efectos les sean aplicables las limitaciones establecidas en los artículos 1 y 2 del Decreto 58/1994, de 22 de abril, modificado por el Decreto 80/1994, de 13 de mayo, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.

**Disposición adicional decimotercera.** Deslinde y amojonamiento en espacios naturales protegidos.

1. La consejería competente en materia de ordenación del territorio formulará y resolverá los expedientes de deslinde y amojonamiento de los Espacios Naturales Protegidos, en virtud de los límites y descripciones establecidos en la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, así como de sus modificaciones posteriores, priorizando aquellas zonas colindantes con los suelos urbanos o urbanizables.

A tales efectos, los trabajos de comprobación y las obras de señalización y amojonamiento, tendrán la consideración de utilidad pública a los efectos previstos en los artículos 9 y 11 de la Ley de Expropiación Forzosa, determinándose, cuando fuere necesario, las indemnizaciones por ocupación temporal o definitiva a que hubiere lugar.

El procedimiento de deslinde y amojonamiento será el previsto en la legislación de patrimonio de las administraciones públicas.

2. El Gobierno mediante convenio podrá delegar en los cabildos el ejercicio de la competencia sobre deslinde y amojonamiento prevista en el apartado anterior.

**Disposición adicional decimocuarta.** Traslado total o parcial de núcleos de población para recuperación del litoral y otras zonas de interés.

1. Cuando por aplicación de la legislación de costas o como consecuencia de medidas para la lucha contra el cambio climático, incendios forestales y otros riesgos de importancia similar o para la recuperación de relevantes valores medioambientales reconocidos por el Gobierno, a iniciativa propia de este o de las administraciones insulares o municipales, deba procederse a la demolición de edificaciones ubicadas en el dominio público, marítimo-terrestre o en sus zonas de servidumbre de tránsito o protección, o en terrenos particulares afectos al interés general, estén o no incluidas en el censo de edificaciones reguladas en la disposición adicional décimoprimer de esta Ley, los instrumentos de planeamiento territorial y, en todo caso urbanísticos, podrán mediante procedimiento de modificación cualificada del planeamiento vigente habilitar suelos próximos al núcleo en que se encontrasen situadas para el traslado de los titulares y usuarios de las edificaciones afectadas.

Cuando existan motivos de urgencia reconocidos por el Gobierno que lo justifique se podrá aplicar el procedimiento previsto en el artículo 169 de esta Ley.

2. A tal efecto, en las demoliciones a que se refiere en el apartado anterior, la clasificación de dichos suelos, cuando no se produzca por crecimiento del mismo núcleo afectado por las medidas de protección del litoral y el número de edificaciones que deban reponerse tenga la entidad suficiente



para constituir un núcleo urbano o, en su caso, un asentamiento rural, podrá situarse de forma aislada y estará exceptuado de cumplir el requisito de contigüidad establecido en el artículo 41 de esta Ley, y, en su caso, en el resto de la normativa de aplicación, debiendo limitarse a la superficie imprescindible para permitir la localización de las parcelas edificables, que acojan a las unidades familiares a trasladar, de las dotaciones exigibles correspondientes a la nueva edificación residencial permitida y del sistema general de espacios libres que proceda en atención al número de habitantes potenciales que hayan de ser realojados.

3. Con carácter expreso se reconoce la urgente necesidad de acometer la recuperación del demanio marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre en el núcleo costero de Ojos de Garza, en el municipio de Telde (Gran Canaria), debiendo procederse, en el marco de lo previsto en la disposición adicional anterior, a la modificación del plan general de dicho municipio para habilitar suelo suficiente que permita el traslado de las familias residentes en dicho núcleo de población.

**Disposición adicional decimoquinta.** El núcleo urbano de Tufía en el sitio de interés científico del mismo nombre.

1. Se reconoce la preexistencia y compatibilidad del núcleo urbano de Tufía, en el municipio de Telde, isla de Gran Canaria, en el sitio de interés científico del mismo nombre, recogido en el anexo II de Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias de esta Ley, con el indicativo C-30.

2. Las normas de conservación del espacio delimitarán y ordenarán el citado núcleo urbano, pormenorizando la compatibilidad de sus usos, condicionados a los objetivos de conservación.

**Disposición adicional decimosesta.** Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado al TRLOTENC.

1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable al promotor, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el Ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta Ley, que de cumplimiento a las exigencias del artículo 41 sobre suelos urbanizables.

2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.

3. Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta Ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

**Disposición transitoria primera.** Contribución a la conservación de suelos ambientales.

1. La obligación de contribuir a la conservación y mejora de los suelos ambientales y paisajes insulares se aplicará a los suelos urbanizables existentes que no se encuentren en ejecución transcurridos seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley.

2. Se entiende que esos suelos se encuentran en ejecución cuando, contando con ordenación pormenorizada y adjudicado el sistema de ejecución, la entidad urbanística esté constituida y cuenten con instrumento de equidistribución y proyecto de urbanización aprobados.

**Disposición transitoria segunda.** Instalaciones de energías renovables para autoconsumo.

El deber de los propietarios de suelo rústico de implantar instalaciones de energía renovables para autoconsumo previsto en esta Ley se aplicará a las actuaciones que se promuevan con posteridad a su entrada en vigor,



**Disposición transitoria tercera.** Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.

1. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común.
2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, el Pleno del Ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales.

**Disposición transitoria cuarta.** Adaptación de los instrumentos de ordenación en vigor.

1. Sin perjuicio de la aplicabilidad directa de la presente Ley y de su inmediata eficacia derogatoria, los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la misma se adaptarán a su contenido en la primera modificación sustancial de que sean objeto.
2. Con independencia de lo anterior, la modificación de cualquiera de los instrumentos de ordenación en vigor, estén o no adaptados, sea sustancial o menor, plena o parcial, se realizará de conformidad con las previsiones que contiene esta Ley.

**Disposición transitoria quinta.** Equiparación de categorías de suelo rústico.

1. En tanto se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación a lo dispuesto en la presente Ley, se establece la siguiente correspondencia de las categorías de suelo rústico que estableciera el artículo 8 de la Ley 5/1987, de 7 de abril, de Suelo Rústico de 1987 con las contenidas en la presente Ley:

- Suelo rústico forestal = Suelo rústico de protección ambiental (SRPA, subcategoría de protección natural (SRPN).
- Suelo rústico potencialmente productivo = Suelo rústico de protección económica (SRPE), incluyendo el aprovechamiento forestal y agrícola.
- Suelo rústico de protección = Suelo rústico de protección ambiental (SRPA), subcategoría según valor protegido.
- Suelo rústico de litoral o costero = Suelo rústico de protección ambiental, subcategoría protección costera (SRPC).
- Asentamientos rurales = Suelo rústico de asentamiento, subcategoría rural o agrícola según existencia o no de vinculación con actividad agraria (SRAR, SRAG).
- Suelo rústico residual = Suelo rústico común (SRC).
- El suelo ocupado o reservado por infraestructuras, cualquiera que sea la categoría = Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI).

2. La equiparación formulada por esta disposición no condiciona la capacidad del planeamiento de recategorizar los suelos afectados de un modo distinto a la vista de las condiciones particulares de cada uno de ellos cuando se proceda a la adaptación del mismo a lo dispuesto en esta Ley.
3. Mediante Orden del departamento competente en materia de ordenación del territorio se podrá precisar, con mayor detalle, la equiparación formulada en esta disposición transitoria.

**Disposición transitoria sexta.** Ordenanzas insulares sobre usos homogéneos en suelo rústico.

En tanto se proceda a la adaptación del plan insular de ordenación al contenido previsto por esta Ley, los Cabildos podrán aprobar Ordenanzas Provisionales Insulares fijando los criterios de homogeneización de usos del suelo rústico según sus categorías, sin que su elaboración tenga efecto suspensivo sobre el planeamiento municipal.

**Disposición transitoria séptima.** Instrumentos de ordenación en trámite.

1. Los instrumentos de ordenación en elaboración podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior a la entrada en vigor de la presente Ley o, previo acuerdo del órgano al que



competa su aprobación definitiva de acuerdo con esta Ley someterse a las disposiciones de ésta, conservándose los actos y trámites ya realizados.

2. En todo caso, cualquiera que sea la decisión, incluida la continuación conforme a la legislación anterior, la competencia para su aprobación y el modo de intervención de las Administraciones afectadas se ajustará a lo dispuesto por la presente Ley.

3. En ningún caso tendrá la consideración de atribución de nueva competencia el que la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento conforme a esta Ley recaiga en la Administración que era competente para su aprobación provisional de acuerdo con la legislación anterior derogada.

**Disposición transitoria octava.** Evaluación ambiental de instrumentos de ordenación en trámite.

1. Los instrumentos de ordenación en elaboración cuya evaluación ambiental se venga realizando conforme las determinaciones de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, continuará su tramitación conforme a la Ley 21/2013, de 9 de abril, de Evaluación Ambiental, salvo que cuente ya con documento de alcance en que podrá continuar conforme aquella disposición derogada.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el órgano promotor podrá solicitar acogerse al régimen de evaluación ambiental dispuesto por la presente Ley, en cuyo caso se conservarán los trámites y actuaciones ya efectuados sin necesidad de convalidación o ratificación alguna.

3. En todo caso, el régimen de vigencia de las declaraciones de impacto ambiental publicadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, será el establecido en la misma.

**Disposición transitoria novena.** Aplicación de las Normas Técnicas de Planeamiento.

1. Si dentro de los seis meses siguientes a la fecha de entrada en vigor de las normas técnicas del planeamiento urbanístico no se iniciase el procedimiento de redacción, modificación o adaptación por los respectivos Ayuntamientos de los instrumentos de ordenación de su competencia, no adaptados a la Ley de Ordenación del Territorio de 1999, el Cabildo Insular, previa audiencia al Ayuntamiento, se subrogará en la obligación y competencia municipal retomando y activando las actuaciones en el estado en que se encuentren y sin que el plazo para culminar el proceso hasta la entrada en vigor del planeamiento pueda exceder de dieciocho meses. Transcurrido ese plazo, el procedimiento de suspensión de determinaciones de planeamiento que establece el artículo 169 de esta Ley no tendrá carácter excepcional.

2. Los instrumentos de planeamiento distintos de los señalados se adaptarán a estas normas técnicas en la primera modificación sustancial.

**Disposición transitoria décima.** Instrumentos de ejecución del planeamiento en trámite.

Los instrumentos y actos vinculados con la ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente Ley continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior, salvo que el promotor solicitara la adaptación de su solicitud al nuevo marco legal.

**Disposición transitoria decimoprimera.** Reclasificación de suelos urbanizables a rústicos.

1. La facultad de la Administración de reclasificar suelos urbanizables a rústicos cuando hubieran transcurrido cinco años desde su clasificación sin que se hubiera presentado una iniciativa privada es aplicable sobre cualesquiera suelos así clasificados a la entrada en vigor de esta Ley.

2. El plazo de cinco años a que se refiere el apartado anterior se computará a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo en aquellos casos en que se hubiera incoado expediente de caducidad que continuará su tramitación.

**Disposición transitoria decimosegunda.** Aplicación de la obligación de subrogación del beneficiario en la expropiación por imperativo de la Ley.



La subrogación del beneficiario en el pago de los tributos que graven el inmueble expropiado a partir de la presentación de la solicitud de determinación de justiprecio ante la Comisión de Valoraciones de Canarias será de aplicación a todos los expedientes que se encuentren en trámite a los seis meses de la entrada en vigor de la presente Ley.

**Disposición transitoria decimotercera.** Licencias o títulos equivalentes en tramitación.

1. Las solicitudes de licencia o de título administrativo equivalente que se encuentren en trámite se resolverán conforme a la legislación anterior, salvo petición del solicitante de adaptarse a la nueva normativa.
2. En todo caso, de continuarse conforme a la normativa anterior, no serán aplicables las disposiciones sobre proyecto de actuación territorial, calificación territorial previa y cualesquiera otras autorizaciones de otras Administraciones derogadas por la presente Ley.

**Disposición transitoria decimocuarta.** Solicitudes de licencia de actuaciones sujetas a comunicación previa o exentas de cualquier control administrativo previo.

1. Las solicitudes de licencia o de otro título administrativo habilitante que, de acuerdo con la presente Ley, queden sujetas a un régimen de comunicación previa, se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud, sin perjuicio, del derecho del peticionario de desistir de aquella y presentar comunicación previa.
2. En el caso de obras, usos o actividades que, de acuerdo con la presente Ley, no precisen de título administrativo previo, las solicitudes de licencia que estuvieran en trámite serán archivadas con notificación al solicitante del acuerdo de archivo, indicando su fundamento legal. Se exceptúa de este régimen aquellos casos sujetos a procedimiento de legalización que continuarán y concluirán su tramitación conforme a la normativa anterior, sin perjuicio de la aplicación del nuevo régimen en lo que tenga de más favorable.

**Disposición transitoria decimoquinta.** Edificios que cuenten con uno de los informes técnicos.

Cuando, en el momento de entrada en vigor de esta Ley, el propietario de un inmueble sujeto a inspección técnica de edificios cuente con uno de los dos informes a que se refiere la normativa tendrá derecho a que se emita el que le falta, sin obligación de solicitar el documento único a que se refiere la presente Ley.

**Disposición transitoria decimosexta.** Procedimientos sancionadores en trámite.

Los expedientes sancionadores incoados antes de la entrada en vigor de esta Ley se registrarán por la normativa vigente en aquél momento, salvo en los supuestos en que esta nueva norma resulta más favorable.

**Disposición transitoria decimoséptima.** Procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y órdenes de restablecimiento en ejecución.

1. Los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley continuarán tramitándose conforme a aquella, salvo en aquello en que la nueva regulación resulte más favorable.
2. Las órdenes de restablecimiento de la legalidad pendientes de ejecución sobre edificaciones terminadas quedan sujetas al plazo de diez años para ejecutarlas establecido por esta Ley a computar desde que tuvieron fuerza ejecutiva. Esta norma será de aplicación una vez transcurran seis meses desde a entrada en vigor de la presente Ley.

**Disposición transitoria decimooctava.** Expropiaciones por imperativo legal.



1. El plazo de cuatro años determinante de los procedimientos expropiatorios por imperativo legal, regulados en la presente Ley, serán de aplicación desde su entrada en vigor.
2. No obstante, los expedientes en los que el expropiado ya hubiera formulado el requerimiento a la Administración por haber transcurrido el anterior plazo de tres años, continuarán tramitándose, sin que sea de aplicación el nuevo plazo.

**Disposición transitoria decimonovena.** Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.

1. En los espacios en los que, a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, contasen con suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para urbanizar, o calificado como asentamiento rural, serán de aplicación las siguientes determinaciones:
  - a) Se mantendrá el suelo urbano y de asentamientos rurales produciéndose, en su caso, su adecuación a los valores medioambientales del respectivo Espacio Natural Protegido a través de Planes Especiales de Ordenación.
  - b) Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar pasarán a clasificarse como suelo rústico de protección natural, siempre que no contaran con un plan parcial o, contando con el mismo, sus etapas no se hubieran ejecutado en los plazos establecidos, por causas imputables a los promotores, previa declaración de caducidad por el órgano competente de la Administración autonómica.
2. Los parques naturales y reservas naturales se clasifican, a los efectos previstos en esta Ley y hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento, como suelo rústico de protección natural.
3. La ordenación establecida a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias por los instrumentos de planeamiento urbanístico dentro del ámbito de los Espacios Naturales Protegidos se considerará con carácter transitorio, hasta la entrada en vigor de los planes o normas correspondientes, cuyas determinaciones sustituirán a las previas, sin necesidad de expresa adaptación del instrumento de planeamiento urbanístico.
4. En tanto no se redacten los Planes o Normas de los Espacios Naturales Protegidos, la clasificación y calificación de su suelo por los Planes Generales se sujetará a las siguientes reglas:
  - a) Sólo podrán clasificar nuevo suelo urbano o delimitar nuevos asentamientos rurales de conformidad con lo que se establezca en los Planes Insulares de Ordenación.
  - b) La totalidad del suelo no afectado por las clasificaciones o calificaciones señaladas en el anterior apartado 1 y en el párrafo anterior, deberá ser calificado transitoriamente como suelo rústico de protección natural. En defecto de Plan Insular de Ordenación que establezca otras determinaciones, se aplicará a esta categoría de suelo el régimen de usos más restrictivo de entre los previstos para el suelo rústico por el propio Plan General.
5. Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los Planes o Normas de Espacios Naturales Protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.

**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.

1. Podrán someterse a un proceso de regularización, que tendrá los mismos efectos que los previstos para edificaciones censadas en ejecución de la disposición adicional primera del Decreto 11/1997, de 31 de enero, aquellas edificaciones no amparadas por licencias urbanísticas, que no estén incluidas en el censo del citado Decreto y cuya construcción se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor 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 y contra las que, transcurrido el plazo de restablecimiento de la legalidad urbanística, si ese plazo fuera de aplicación, la Administración no hubiera adoptado las medidas precisas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

A estos efectos:

- a) Cuando las edificaciones no amparadas por licencia y no incluidas en el censo del Decreto



territorial 11/1997, de 31 de enero, cumplan las exigencias legales para su inclusión en el suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, deberán ser incorporadas en una relación con tal clasificación en los Planes Generales de Ordenación.

b) Cuando las edificaciones a que se refiere el apartado anterior no cumplan las condiciones para ser incluidas en suelo urbano o asentamiento rural o agrícola, también deberán ser incluidas en los instrumentos de ordenación con el régimen jurídico de fuera de ordenación que en cada caso le corresponda.

2. Las relaciones de edificaciones a las que se hace referencia en el apartado 1 anterior se integrarán, en la medida en que ello sea posible, en los catálogos a los que se alude en la disposición adicional quinta de esta Ley.

**Disposición transitoria vigésimaprimer.** Suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición.

La ejecutoriedad de las órdenes de demolición dictadas, o que se pudieran dictar, en expedientes de disciplina urbanística relativas a viviendas preexistentes a la entrada en vigor 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 en Canarias, podrá ser suspendida por razones de necesidad socioeconómica, en los casos en que conste acreditada la concurrencia de los siguientes requisitos:

1º. Que la orden de demolición tenga por objeto una vivienda que, ya a la entrada en vigor de la presente disposición transitoria, estuviera destinada a domicilio habitual y permanente del promotor de la misma y de los restantes miembros de su unidad familiar, entendida ésta en los términos previstos en la normativa de viviendas de protección oficial de promoción pública, siempre y cuando dicha utilización persista al tiempo de dictarse la correspondiente resolución de suspensión.

2º. Que ninguno de los miembros de la unidad familiar del promotor de la vivienda sea propietario ni titular de derechos de uso o disfrute sobre ningún otro inmueble susceptible de constituir vivienda en la isla donde se ubica la edificación objeto de la orden de demolición, con excepción del alquiler cuando la vivienda objeto de la orden de demolición no esté terminada.

3º. Que los ingresos de la unidad familiar sean iguales o inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

4º. Que la unidad familiar del promotor se haya inscrito como solicitante de una vivienda de protección oficial en el mismo término municipal donde se ubica la vivienda, previamente a la solicitud de suspensión.

5º. Que, en la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca en la que se ubique la edificación sobre la que pesa una orden de demolición dictada en expediente de disciplina urbanística, conste por medio de nota marginal la incoación de dicho expediente o de no hallarse matriculada dicha finca, conste haberse tomado la anotación preventiva establecida en el artículo 170 del Reglamento Hipotecario y siempre que, antes del término de duración de la misma, se produzca la inscripción definitiva de la citada finca.

6º. Que el propietario de la vivienda se comprometa a asumir en su totalidad los gastos derivados de la realización de cuantas actuaciones fueran precisas para la conexión de la vivienda a los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable y telecomunicaciones, que tendrá, en todo caso, carácter provisional, o de cualquier otra actuación que, por razones de habitabilidad, pudiera demandar el propietario.

7º. Que la superficie total construida de la vivienda no exceda de 150 m<sup>2</sup> útiles o, si se supera, se comprometa el promotor a la demolición del excedente a su costa.

8º. Que la vivienda no se encuentre situada:

a) En Espacios Naturales Protegidos, salvo que se ubiquen en suelos urbanos o rústicos con la categoría de asentamientos, o cuando, estando el instrumento de planificación del Espacio Natural en tramitación, prevea la clasificación o categorización para el suelo en que se ubique la edificación. En este último supuesto, se levantará la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición si, en la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento, no se otorga la señalada clasificación o categorización.



b) En dominio público y sus zonas de protección o servidumbre establecidos por la legislación sectorial correspondiente.

c) En suelos reservados por el planeamiento para viales, zona verde, espacio libre o dotación pública.

9º. Antes de proceder a la ejecución de una orden de demolición dictada en expediente de disciplina urbanística, la administración actuante deberá constatar que cumple el requisito establecido en el apartado 7 y que no se encuentra en ninguna de las situaciones del apartado 8. En caso contrario, se llevará a efecto la demolición ordenada.

En otro caso, la Administración que va a ejecutar la demolición ordenada concederá al promotor de la vivienda un plazo improrrogable de dos meses para que solicite la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición, aportando la documentación que le sea requerida a efectos de posibilitar o acreditar, según proceda, la concurrencia de los requisitos establecidos en los puntos 1 a 6 anteriores, con carácter previo a la fecha de entrada en vigor de la Ley 19/2003 o, en su caso, el compromiso de demolición a su costa establecido en el apartado 7.

En los casos previstos en este apartado corresponderá resolver sobre la suspensión a la Administración actuante, previa audiencia al interesado e informe del pleno del Ayuntamiento, sobre la situación socioeconómica del interesado, a efectos de estimar la conveniencia de la medida. La resolución, que exigirá la remisión previa al Consejo Rector de la Agencia del Medio Urbano y Natural cuando la competencia corresponda al Ayuntamiento, en todo caso, deberá recaer en el plazo máximo de seis meses desde la aportación de la documentación requerida.

10º. Será de aplicación la reducción del sesenta por ciento de las sanciones impuestas si, en el momento de instar la suspensión de la orden de demolición, se acreditan por el interesado los extremos previstos en el apartado anterior y no hubiera finalizado el correspondiente procedimiento de recaudación mediante el abono total de la sanción impuesta. En ningún caso dicha reducción dará derecho al reintegro de las cantidades ya ingresadas o recaudadas por la administración.

A solicitud del interesado se suspenderá la recaudación del sesenta por ciento de la multa impuesta, hasta tanto se inicie y resuelva el procedimiento de suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición, si los datos obrantes en el procedimiento administrativo sancionador aportan indicios suficientes de que se pudiera tener derecho a tal reducción.

Se consideran indicios mínimos suficientes para suspender la recaudación del sesenta por ciento los siguientes:

- a) Que la multa se haya impuesto y la demolición ordenada respecto a la vivienda domicilio habitual y permanente del infractor, que sea preexistente a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, y que no esté ubicada en espacio natural protegido, salvo en urbano o rústico de asentamiento según planeamiento vigente, o en suelos reservados por el planeamiento para viales, zona verde, espacio libre o dotación pública.
- b) Y que asimismo, se aporte informe de la administración local correspondiente sobre la situación económica del solicitante que haga presumir que el interesado pudiera tener derecho a la reducción del sesenta por ciento de la multa impuesta.

Se accederá a las solicitudes de suspensión de la recaudación del sesenta por ciento de la multa impuesta, hasta tanto se inicie y resuelva el procedimiento de suspensión, por motivos de necesidad socioeconómica, de la ejecutoriedad de la orden de demolición de la vivienda, también en los supuestos en que la unidad familiar del interesado tenga su domicilio, como arrendataria, en lugar distinto al de la obra objeto de demolición, que se haya ejecutado con la finalidad de albergar el domicilio de la familia, al no encontrarse ésta terminada por haber respetado la orden de suspensión de obras, y siempre que concurren los restantes indicios mínimos suficientes enumerados en el párrafo anterior.

**Disposición transitoria vigesimosegunda.** Comisión de Valoraciones de Canarias.

La Comisión de Valoraciones de Canarias continuará adscrita a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que le facilita toda la infraestructura administrativa para su adecuado



funcionamiento, y seguirá actuando sin perjuicio de las competencias que correspondan a la Consejería competente en materia de hacienda pública, en tanto el Gobierno de Canarias, en ejercicio de sus competencias, no modifique esa adscripción.

**Disposición transitoria vigesimotercera.** Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

En tanto el Gobierno de Canarias procede a regular la composición, la estructura y el régimen de funcionamiento del órgano a que se refiere el artículo 13.4 de la presente Ley, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias asumirá el desempeño provisional de las funciones señaladas en ese precepto, así como cualesquiera otras competencias atribuidas genéricamente a la Administración autonómica por esta Ley. En todo caso, únicamente intervendrán los representantes de los distintos departamentos de la Administración autonómica, incluyendo la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

## DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

- 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.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley, en particular, las contenidas en el Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y en el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

3. Igualmente, quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a esta Ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor.

## DISPOSICIONES FINALES.

**Disposición final primera.** Correspondencia de conceptos con la normativa derogada.

1. Las referencias a revisión y modificación del planeamiento se corresponden con los conceptos de



modificación sustancial y modificación menor respectivamente.

2. El término de modificación sustancial a efectos de nueva información pública en la tramitación de los instrumentos de ordenación se corresponde con la expresión cambio sustancial del plan.

**Disposición final segunda.** Modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

El artículo 33 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de patrimonio histórico de Canarias, queda con la siguiente redacción:

Artículo 33. Autorización de obras.

1. Hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito de un Conjunto Histórico precisarán de autorización previa del Cabildo Insular.

2. Desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar directamente las obras que afecten a inmuebles que no hayan sido declarados bien de interés cultural, ni con expediente incoado, ni estén comprendidos en su entorno.

3. El Cabildo Insular podrá ordenar cautelarmente la suspensión de las obras contrarias al plan aprobado.

4. Las obras de las Administraciones Públicas, incluidos los propios Ayuntamientos, que se lleven a cabo en los Conjuntos Históricos y únicamente cuando no se hallen previstas en el Plan Especial de Protección, necesitarán asimismo autorización previa del Cabildo Insular correspondiente.

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

El artículo 36 de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias queda con la siguiente redacción:

Artículo 36. Del informe de compatibilidad urbanística.

1. El informe sobre compatibilidad urbanística que procede acompañar a la comunicación previa en los casos previstos en la presente Ley podrá ser emitido, a elección del interesado, por la Administración competente, en los términos y efectos señalados en el artículo 9 de la presente Ley, o por cualquier técnico competente para justificar el cumplimiento de la normativa sectorial y urbanística sobre usos aplicable.

2. Si el interesado optara por solicitar el informe a la Administración competente y éste hubiera sido emitido en sentido desfavorable, podrá proceder a su impugnación en sede administrativa o, en su caso, contencioso-administrativa.

**Disposición final cuarta.** De modificación de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.

El artículo 32 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales queda con la siguiente redacción:

Artículo 32. Régimen jurídico de las encomiendas de gestión.

1. Los entes, organismos y entidades del sector público que cumplan con lo establecido en el artículo

24.6 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, están obligadas a realizar las actividades de carácter



material, técnico o de servicios que le encomienden la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y los organismos autónomos dependientes de ella, en el marco de sus respectivas competencias y funciones y en las materias que constituyen el objeto social de los mismos, y especialmente, aquellas que sean urgentes o que se ordenen como consecuencia de las situaciones de emergencia que se declaren.

2. Asimismo, se podrán encomendar por parte de las entidades locales canarias a los entes citados en el apartado anterior, siempre y cuando participen en el capital social mediante la adquisición de acciones en la forma prevista en la legislación sobre patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. Las encomiendas de gestión a que se refieren los apartados anteriores se formalizarán por escrito y regularán mediante los instrumentos jurídicos, que deberán ser autorizados por el titular del departamento al que estén adscritas las entidades encomendadas. Deberán incluir, al menos, una relación detallada de la actividad o actividades a las que afecten y su plazo de realización.

4. La encomienda de dichas actividades no podrá implicar, en ningún caso, la atribución a las entidades encomendadas de potestades, funciones o facultades sujetas a Derecho Administrativo propias de la Administración.

5. La comunicación del encargo de una actuación específica supondrá, para las entidades encomendadas, la orden para iniciarla, debiendo realizar su ejecución a partir de dicha notificación, y en los términos previstos en el correspondiente instrumento jurídico y en el propio encargo.

6. La tramitación del encargo podrá ultimarse anticipadamente cuando su ejecución deba iniciarse en el ejercicio siguiente. En tales casos, el escrito de encargo de la encomienda deberá contener expresa referencia a que la realización del encargo queda sujeta a la condición de que en el ejercicio siguiente exista crédito adecuado y suficiente para financiar las actuaciones objeto del encargo. La efectiva ejecución de la encomienda no comenzará hasta que, iniciado el ejercicio siguiente y contraído el crédito, se curse la correspondiente comunicación al respecto.

7. El importe de las actuaciones objeto de encomienda se determinará atendiendo a costes reales, tanto directos como indirectos, necesarios para su realización, aplicando a las unidades ejecutadas las tarifas que estuviesen aprobadas, o, en su defecto, los precios que figuren en el presupuesto de ejecución previsto en la encomienda.

8. En el caso de cofinanciarse con fondos europeos, se deberá hacer constar dicha circunstancia en la encomienda, así como la obligatoriedad de cumplimiento de la normativa europea afectada.

9. Cuando en el ejercicio del control financiero o de auditoría pública, la Intervención General de la

Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias detectase el abono a la entidad encomendada de cantidades que excedan de los gastos, directos e indirectos, del encargo realizado, o no se hubiera cumplido con el objeto del encargo, ésta emitirá un informe dirigido al órgano que realizó la encomienda para que proceda al inicio del oportuno expediente de reintegro o manifieste la discrepancia con su incoación.

10. El procedimiento de reintegro se regirá por las disposiciones generales sobre procedimientos administrativos contenidas en el título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

11. Las cantidades a reintegrar tendrán la consideración de ingresos de Derecho Público, siéndoles aplicables las normas sobre recaudación contenidas en la legislación tributaria.

**Disposición final quinta.** De modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

1. El artículo 4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística queda con la siguiente redacción:



**Artículo 4.** Otorgamiento de autorizaciones administrativas previas.

Por razones de la fragilidad territorial y ecológica de las diferentes islas del archipiélago, en el marco de sostenibilidad del modelo establecido para cada una de ellas por los respectivos instrumentos de planificación territorial, y de conformidad con lo establecido en las Directrices del Turismo números 24, 25 y 26 y la normativa autonómica que las desarrollan, en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife la implantación de nueva oferta alojativa turística, incluido el traslado de capacidad de alojamiento, queda expresamente sometida a autorización previa habilitante de los respectivos cabildos insulares. Asimismo, la autorización previa será exigible en las mismas islas para la ampliación de establecimientos turísticos alojativos y, excepcionalmente, para la renovación de estos establecimientos, cuando así lo exija expresamente la normativa territorial a nivel insular.

En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma no se requerirá autorización previa para los procesos de renovación, aunque sí para los de nueva implantación, cuando así lo exija el planeamiento territorial, con la excepción de los establecimientos alojativos en suelo rústico, a los que serán aplicables los estándares específicos establecidos en el planeamiento insular y, en su defecto, los de carácter general establecidos por el Gobierno para ese tipo de establecimientos.

2. Se añade una nueva disposición transitoria séptima con el siguiente contenido:

**Disposición transitoria séptima:** Usos residenciales en zonas turísticas.

Los usos residenciales existentes en las zonas turísticas en el momento en que la ordenación urbanística establezca el régimen y las condiciones de compatibilidad entre usos turísticos y residenciales, se considerarán en todo caso compatibles, entendiéndose, incluso cuando resulten contrarios a esa ordenación, que los mismos son conformes y se encuentran en situación de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo a que se refiere la legislación turística.

**Disposición final sexta.** Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

**Disposición final séptima.** Autorización al Gobierno.

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

**ANEXO: CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS.**

(Copiar contenido del anexo del Texto Refundido)

