



BOLETIN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

II LEGISLATURA

Año IV

21 de Mayo de 1990

Núm. 62

INDICE

LEYES APROBADAS POR EL PARLAMENTO DE CANARIAS

Pág.

LEY DE DISCIPLINA URBANISTICA Y TERRITORIAL

663

LEYES APROBADAS POR EL PARLAMENTO DE CANARIAS

LEY DE DISCIPLINA URBANISTICA Y TERRITORIAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 97º del Reglamento de la Cámara, se ordena su publicación, para general conocimiento, en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la Sede del Parlamento, a 15 de mayo de 1990.

PRESIDENCIA

EL PRESIDENTE,
Victoriano Ríos Pérez.

El Parlamento de Canarias, en sesión celebrada el día 18 de abril de 1990, aprobó la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial.

(Referencia: Publicación en el B.O.P.C. nº 46, de fecha 16 de abril de 1990).

LEY DE DISCIPLINA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL

P R E A M B U L O

La Comunidad Autónoma de Canarias posee competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en virtud de lo establecido en el artículo 29.11 de su Estatuto de Autonomía.

Dentro de los parámetros de esta competencia se halla, sin duda, la posibilidad de abordar, con las medidas legales adecuadas, los problemas urbanísticos, que, en el caso concreto de Canarias, en función de las circunstancias singularísimas que confluyen en su territorio, fundamentalmente las derivadas de la insularidad, exigen un control riguroso del "ius aedificandi" y la represión de las infracciones al ordenamiento urbanístico, cuya prevención y tratamiento legales demandan un importante esfuerzo legislativo.

Esta tarea, acometida ya por la legislación general del Estado, muy especialmente por el Reglamento de Disciplina Urbanística, podía ser abordada tomando como punto de partida dos hipótesis de trabajo diferentes: la sustitución del bloque de la legalidad estatal en el orden urbanístico, o la modificación puntual de la aplicación de aquél en Canarias, mediante su adaptación al medio físico archipelágico canario y a las particularidades derivadas del hecho insular. Siendo, como son, igualmente viables en lo jurídico ambas soluciones, se ha optado por la última, en la creencia de que las normas urbanísticas generales del Estado, son, en alta medida, cobertura suficiente, en más de una ocasión para dar respuesta satisfactoria a las indisciplinas urbanísticas; permaneciendo, pues, aplicables en Canarias, las normas estatales reguladoras de la materia, se acomete el fin de regular sólo aquellos aspectos que sean complementarios de la normativa general o deriven de la características específicas de la Comunidad Canaria.

Tales medidas pueden sintetizarse de la forma siguiente:

La Ley pretende potenciar, a la par que exigir inflexiblemente, el cumplimiento de los compromisos adquiridos "ex lege", por los urbanizadores, arbitrando para ello importantes medidas disuasorias, que van desde la imposición de sanciones pecuniarias -en ocasiones de considerable cuantía-, hasta la exigibilidad de la inscripción registral de los incumplimientos de aquellos compromisos, en el Registro de la Propiedad inmobiliaria, todo ello, con el común denominador de, teleológicamente, evitar las situaciones, de todo punto rechazables, de urbanizaciones inacabadas.

Importante apartado de la Ley, es el que se refiere a

las medidas preventivas de los problemas urbanísticos. A este grupo pertenecen entre las más destacables, la exigencia de licencia municipal para la inscripción registral de toda escritura de división, segregación o agrupación de suelo urbano; la exigencia de licencia de obra para el otorgamiento de escrituras de obra nueva; la obligatoriedad de inscripción en el Registro de la Propiedad de las infracciones urbanísticas cometidas y las obligaciones que se imponen a las empresas suministradoras de servicios tales como: agua, gas y electricidad. Este conjunto de medidas aparece como garantía para los terceros de buena fe adquirentes de suelo o de edificaciones.

Capítulo importante de la disciplina urbanística, es el que se refiere a la nueva regulación que la Ley pretende de los instrumentos de planeamiento tales como Estudio de Detalle y Delimitación de Suelo Urbano, previendo la exigencia de que, para su entrada en vigor y posterior aplicación, deban ser puestos en conocimiento de la Administración Urbanística de la Comunidad Autónoma, que se reserva la facultad de, si su contenido fuere contrario a la legalidad vigente, efectuar su impugnación ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La falta de toma de razón de aquellos instrumentos por el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma es, de suyo, suficiente para impedir su vigencia.

Una Ley como ésta, que pretende ser integradora de todas cuantas medidas puedan dirigirse a la lucha de los problemas urbanísticos, no podía por menos que dedicar un importante apartado al entorno natural y al medio ambiente, cuyos daños pueden revestir, en ocasiones, auténticos menoscabos para el grupo social. La alta sensibilidad que la sociedad actual muestra hacia su medio físico natural de entorno, hace que el legislador deba dar una respuesta satisfactoria para los intereses generales contra las actuaciones que lo lesionan, considerándose, por ello, infracciones graves, entre todas de las de su misma familia, las extracciones de áridos sin previa licencia y los vertidos no contaminantes al mar sin previa autorización.

Atempera la Ley las sanciones que las infracciones urbanísticas demandan, sin pretender las debidas garantías que, en un Estado de Derecho, son el ineludible contrapeso al "ius puniendi" de la Administración.

Se gradúan las sanciones en atención al quebranto que, el hecho cometido, produce al orden social urbanístico y, en última instancia, en función del daño social que ocasionan.

Se aglutina, como medida sancionadora de conjunto, la responsabilidad de todos los copartícipes en el proceso constructivo: propietarios, empresarios, técnicos directores, peticionarios de licencias, etc.

La trascendencia social de toda infracción que incida en terrenos de equipamiento general comunitario, zonas verdes, espacios naturales protegidos, sistema vial general y otros análogos ha exigido que tenga desde el punto de vista de su sanción, igual consideración que la que la legislación general dispensa a los terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas.

El derecho sancionador urbanístico quedaría incompleto si no se arbitrasen las adecuadas medidas de inspección urbanísticas, cuya finalidad es la de comprobar que la actividad constructiva y, en general toda transformación física de la realidad, se ajustan a las previsiones del ordenamiento. El especial cuidado con que se ha estudiado la función inspectora hace que se prevea que tanto las Corporaciones Municipales, como la propia Comunidad Autónoma, y, los Cabildos Insulares, deban poseer un cuerpo de inspección urbanístico propio.

Quedando vigentes las normas urbanísticas generales del Estado, actúan éstas como supletorias de las previsiones de la presente Ley en todas aquellas materias que no hayan sido objeto de su explícita regulación. Se consigue, de esta manera, una cobertura legal y reglamentaria suficiente para afrontar los problemas de indisciplina urbanística en el Archipiélago Canario, aplicando, tanto medidas de prevención como de protección y restauración de la legalidad urbanística infringida y estableciendo al propio tiempo, un sistema de sanciones que actúe como elemento, disuasorios de la comisión de infracciones.

TITULO PRELIMINAR

FINALIDAD Y OBJETO DE LA LEY

ARTICULO 1.

La presente Ley tiene la finalidad de otorgar a la Administración Urbanística Canaria los medios necesarios para llevar a cabo un riguroso control del ejercicio del derecho de edificación y uso del suelo y para prevenir y reprimir las infracciones del ordenamiento urbanístico.

ARTICULO 2.

Esta Ley tiene como objeto la regulación detallada de los instrumentos legitimadores de la actuación urbanística, en materia de disciplina, de las medidas de prevención y protección de la legalidad, de las medidas de restauración de la realidad física alterada irregularmente y de las infracciones urbanísticas y su sanción.

TITULO I

DE LOS INSTRUMENTOS LEGITIMADORES DE LA ACTUACION URBANISTICA

ARTICULO 3.

1.- La parcelación urbanística y las obras de urbanización, así como la edificación, han de estar precedidas por la formulación, tramitación y aprobación del planeamiento y proyecto técnico correspondiente, con las únicas excepciones reconocidas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- La intervención administrativa en el uso del suelo y en la edificación, las medidas de protección de la legalidad urbanística y las relativas al procedimiento sancionador son de ejercicio inexcusable para conseguir los objetivos enunciados en esta Ley.

A tal fin, los Ayuntamientos deberán recabar el asesoramiento y auxilio del correspondiente Cabildo Insular, cuando la Corporación municipal carezca de servicios técnicos o jurídicos o de los medios materiales precisos para llevarla a cabo. En el caso de que los Cabildos no pudieran hacer frente a tal auxilio, subsidiariamente actuará el Gobierno de Canarias.

ARTICULO 4.

1.- Están sujetos a previa licencia municipal, además de los actos enumerados en el artículo 178 de la Ley del Suelo y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica, los siguientes:

a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico.

b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que formen parte de la vegetación autóctona de Canarias o que, por sus características, puedan afectar al paisaje.

c) La colocación de carteles y vallas de propaganda que no estén en locales cerrados.

d) La localización o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares provisionales o permanentes.

e) Las obras de desmonte, explanación, abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos.

f) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o pri-

vadas, 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 que afecten a la configuración del territorio.

g) Los actos de edificación en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

h) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

i) La instalación de invernaderos.

j) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.

2.- En los casos de estar contemplados en el planeamiento municipal, no estará sujeta a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el número anterior la ejecución de obras públicas promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias o los Cabildos Insulares, siempre que tengan por objeto la construcción, reparación o corrección de infraestructuras básicas, tales como carreteras, puertos u obras hidráulicas, o producción o distribución de sistemas energéticos y de comunicaciones cuando el correspondiente proyecto esté incluido en planes sectoriales aprobados por la Comunidad Autónoma o en los programas de inversiones de los Presupuestos Generales de la Comunidad o de un Cabildo Insular. No obstante, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para informar tales proyectos y actuaciones, y en caso de disconformidad aplicar lo previsto en el párrafo tercero de este mismo apartado.

Cuando estas infraestructuras no estén contempladas en el correspondiente Planeamiento municipal, la Administración de la Comunidad Autónoma o el Cabildo Insular promotores remitirán el proyecto a los Ayuntamientos afectados para que informen, por el plazo de un mes. Transcurrido dicho plazo, sin que se evacúe el informe se entenderá el mismo otorgado de conformidad con el proyecto.

En caso de disconformidad, se elevará el proyecto al Gobierno de Canarias el cual decidirá si procede o no su ejecución y, en el primer caso, ordenará la modificación o revisión del planeamiento urbanístico afectado que deberá acomodarse a las determinaciones del proyecto en el plazo de un año desde su aprobación.

3.- En los Centros de interés turístico se requerirá, previamente a la concesión de la licencia, el informe favorable de la Consejería con competencias en materia turística.

ARTICULO 5.

1.- Las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento o del inicio de su eficacia o que, iniciada en ese periodo de tiempo, su ejecución se interrumpa por un plazo de seis meses, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar por causa justificada la prórroga del plazo inicial de aquéllas, por una sola vez y por otros seis meses.

2.- En las licencias deberá hacerse constar preceptivamente el plazo para la terminación de las obras, atendiendo a sus características y dimensiones, transcurrido el indicado plazo sin que las obras se hayan ejecutado, se producirá la caducidad automática de las licencias.

3.- Para compeler a los propietarios a la terminación de obras inacabadas conforme al planeamiento, los Ayuntamientos podrán incluir los correspondientes terrenos en el Registro Público de Solares de Edificación Forzosa, o en su caso, dictar una Orden de ejecución acompañando ésta de multas coercitivas, periódicas en función del plazo impuesto para la terminación de la obra de cuantía igual al 10% del presupuesto de la edificación no ejecutada.

ARTICULO 6.

1.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia de obras, fijándose como plazo máximo de duración de dicho contrato el establecido en la licencia para la ejecución de los mismos.

2.- Las empresas antes citadas exigirán para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación:

a) Cédula de habitabilidad, cuando se trate de viviendas no protegidas.

b) Calificación definitiva, cuando se trate de viviendas de Protección Oficial,

c) Licencia municipal de primera utilización, cuando se trate de edificaciones no residenciales.

3.- Exclusivamente para las viviendas autoconstruidas y crecederas que vinieran edificándose con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Vivienda para Canarias, de 27 de junio de 1989, las empresas podrán contratar definitivamente los suministros a la terminación de cada una de las distintas tareas de la obra proyectada que reúnan condiciones de habitabilidad a juicio del Ayuntamiento.

4.- Excepcionalmente, la Consejería competente podrá conceder por periodos determinados autorizaciones provisionales en los supuestos en que se acredite la existencia de situaciones de extrema necesidad social, de acuerdo con las normas reglamentarias.

ARTICULO 7.

1.- Dentro de los límites marcados por la legislación de Suelo y por la de Régimen Local, corresponde a los Ayuntamientos la competencia para el otorgamiento de licencias, que será ejercida en los términos y con las condiciones fijadas por esta Ley.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada con explícita referencia a la norma o planeamiento con los que esté en contradicción.

2.- En el caso de disconformidad a que se refiere el número 2 del artículo 180 de la vigente Ley del Suelo, será competente el Gobierno de Canarias para decidir sobre la procedencia de la ejecución de los proyectos, cuando hayan sido promovidos por Organos o Entidades de Derecho Público de la Comunidad Autónoma, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.

3.- Los Ayuntamientos, en caso de disconformidad con los órganos estatales promotores de un proyecto, pondrán su parecer en conocimiento del Consejero con competencias en materia urbanística, a fin de que éste pueda informar previamente la propuesta que el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo haya de elevar al Consejo de Ministros, de conformidad con lo que prevé el artículo 180.2 y 3 de la Ley del Suelo.

ARTICULO 8.

1.- Las solicitudes de licencia se resolverán a través del procedimiento establecido en las normas reguladoras del Régimen Local, entendiéndose obtenidas por silencio administrativo, una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones establecidas por aquella legislación. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades en contra de las prescripciones de las leyes, planes y demás normativa urbanística.

A tales efectos, solamente se conceptuarán como obras menores aquéllas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábrica de cual-

quier clase y las intervenciones en edificios declarados bien de interés cultural o catalogados por el Planeamiento, los grandes movimientos de tierras, la tala masiva de arbolado y el desarraigo o alteración de la flora autóctona.

2.- Los Ayuntamientos no podrán otorgar licencia de obras cuando éstas, por su destino, estén sujetas al previo informe o autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma ó del Estado hasta que por el promotor se acredite la obtención de tal informe o autorización.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará especialmente a las obras destinadas a actividades clasificadas, de juego, de espectáculos, o de turismo, y a las que se pretendan efectuar en suelo rústico.

ARTICULO 9.

1.- El proyecto técnico, redactado por profesional competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, con base al cual se solicite la licencia, irá necesariamente complementado por una Memoria Urbanística en la que se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a las circunstancias y normativa urbanística o de protección sectorial vigentes que sean de aplicación, y desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 73 de la Ley del Suelo, acompañándose de los correspondientes planos de situación a escala mínima 1:5000 ó 1:2000, según se trate de terrenos rústicos o urbanos y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido, con expresa indicación de la clasificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo.

2.- No será exigible el visado urbanístico cuya emisión atribuye a los Colegios Profesionales el artículo 228.3 de la Ley del Suelo.

3.- Una vez presentado ante el Ayuntamiento, el proyecto adquiere el carácter de documento oficial y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el mismo responderá su autor a todos los efectos.

4.- En todo procedimiento de concesión de licencia es preceptiva la emisión de informes técnicos y jurídicos por los servicios correspondientes de la Entidad otorgante.

ARTICULO 10.

1.- Los actos de tramitación de cualquier figura del planeamiento urbanístico, así como la concesión licencias de parcelación y edificación, serán notificados de

modo fehaciente al Cabildo Insular correspondiente en el plazo de los quince días siguientes a la fecha del acuerdo.

2.- Dicha notificación no eximirá a los Ayuntamientos de verificar el trámite respecto a otros organismos de la Administración Autónoma o de las demás Administraciones Públicas que sea preceptivo en virtud de normas sectoriales específicas o de la Legislación de Régimen Local.

ARTICULO 11.

1.- Con el fin de que contenga una información mínima que permita identificar, concretar y ponderar las actuaciones autorizadas, el acto por el que se conceda la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la misma y uso al que se destinará.
- c) Altura, superficie y volumen edificable, número de habitantes, ocupación y retranqueos permitidos por la licencia en la parcela.
- d) Fecha de caducidad de la licencia.

2.- El escrito por el que se comunique al solicitante la concesión de la licencia contendrá el texto íntegro de la misma y la indicación de la fecha de la notificación a que se refiere el apartado 1 del artículo 10.

TITULO II

DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE DELIMITACION DE SUELO URBANO

ARTICULO 12.

1.- Los Estudios de Detalle y las Delimitaciones de Suelo Urbano una vez aprobados definitivamente por las Corporaciones municipales, deberán ser remitidos en el plazo de diez días, por duplicado, en expediente que contenga todas las actuaciones administrativas y la documentación técnica debidamente diligenciada, a la Consejería con competencia en materia urbanística y ordenación del territorio.

2.- En la preceptiva publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, deberá constar expresamente la fecha y el número de registro de entra-

da en la Consejería competente del expediente a que se refiere el apartado anterior, sin cuyo requisito no entrará en vigor.

TITULO III

DE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS

ARTICULO 13.

1.- El Notario sólo autorizará una escritura de división, segregación o agrupación de terrenos cuando el otorgante aporte el documento acreditativo de la licencia de parcelación correspondiente, que deberá testimoniarse en la misma.

2.- La licencia se podrá justificar mediante certificación del acuerdo municipal de concesión o mediante copia del plano parcelario en la que, por diligencia del Secretario del Ayuntamiento, se exprese que es reproducción fiel y exacta del aprobado y vigente.

3.- La calificación urbanística de las fincas resultantes de las operaciones contempladas en el apartado 1 de este artículo se hará constar de oficio mediante nota marginal de inscripción que se practique, cuyos efectos serán de mera publicidad, conforme establece el artículo 17 de esta Ley.

ARTICULO 14.

En el otorgamiento de escrituras de declaración de obra nueva, el Notario autorizante exigirá al otorgante documento acreditativo de la obtención de licencia, que incorporará a la matriz y la testimoniará en la copias que expida. Si no se acredita la obtención de la licencia, el Notario hará las advertencias pertinentes acerca de las responsabilidades de toda índole en que pueda incurrir el otorgante por carecer de dicha autorización administrativa, así como de la imposibilidad de practicar la inscripción en el Registro.

Si así constare en la licencia presentada, el volumen edificable de la finca se reflejará en la inscripción que se practique en el Registro de la Propiedad correspondiente, y especialmente la circunstancia de que la obra nueva declarada agota, si éste es el caso, el volumen autorizado, dando publicidad frente a tercero de la imposibilidad de realizar cualquier otra obra sobre el resto de la parcela no edificada y su afección al uso a que urbanísticamente se destina.

ARTICULO 15.

1.- Presentadas las escrituras en el Registro de la Propiedad, si no se aportaren los documentos expresados en el artículo anterior, el Registrador denegará la

inscripción, que no podrá efectuarse hasta la aportación de la licencia.

2.- Los actos sujetos a licencia urbanística, cuyo otorgamiento no se acredite antes de la inscripción, sólo podrán acceder al Registro de la Propiedad cuando al practicar el asiento correspondiente se extienda simultáneamente y de oficio una nota a su margen expresiva de la situación urbanística de la finca, de los efectos de la falta de licencia, y de las sanciones a que haya lugar si la irregularidad urbanística infringe las disposiciones legales aplicables, y en especial esta Ley, dando publicidad frente a tercero de la transcendencia jurídica de esa carencia en la forma que determina el artículo 17. La situación urbanística se hará constar expresamente en la nota al pie del título inscrito y en las certificaciones que de la finca afectada se expidan. Esta nota solo podrán cancelarse por la representación en el Registro de la Propiedad de la licencia oportuna o por su caducidad.

No obstante, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las declaraciones de obra nueva carente de los expresados documentos cuando se haya declarado prescrita por la Administración o por los Tribunales la correspondiente infracción urbanística en que la obra hubiere incurrido.

ARTICULO 16.

1.- Deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad por nota practicada al margen de la inscripción de la finca afectada, entre otros, los actos administrativos siguientes:

a) La suspensión de actos de edificación o de uso del suelo efectuados sin licencia u orden de ejecución o bien sin ajustarse a las condiciones que se establezcan.

b) La suspensión de los efectos de una licencia o de una orden de ejecución y la paralización de las obras iniciadas a su amparo.

c) La declaración de lesividad de una licencia o de una orden de ejecución.

d) La anulación administrativa de una licencia o de una orden de ejecución o la resolución administrativa dictada en ejecución de sentencia que hubiera declarado la anulación.

e) El acuerdo de demolición y reconstrucción de obras o de reposición del suelo al estado anterior a la ejecución de las obras constitutivas de la infracción.

f) La orden de derribo de las obras a que hace referencia el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

g) La resolución que, para fincas determinadas, concrete la clasificación como fuera de ordenación de los edificios o instalaciones.

h) Las resoluciones administrativas dictadas como consecuencia del incumplimiento en materia de gestión y ejecución de urbanizaciones.

i) La inclusión de los terrenos en el Registro Público de Solares.

j) Cualesquiera otros que afecten al régimen de propiedad o derechos de aprovechamiento urbanístico de los terrenos o edificaciones.

2.- La anotación a que se refiere el párrafo anterior se solicitará por la Administración municipal actuante, quien, asimismo, requerirá o autorizará su cancelación cuando el correspondiente acto administrativo anotado haya dejado de surtir efecto.

ARTICULO 17.

Los efectos de las anotaciones a que se refiere el artículo anterior se limitarán a dar publicidad de la situación administrativa que afecte a la superficie o edificación de que se trate.

ARTICULO 18.

Será título para la práctica de las anotaciones a que se refieren los artículos anteriores la certificación del acuerdo o resolución respectiva expedida por la Autoridad u Organismo que la hubiera adoptado.

ARTICULO 19.

Los anuncios, carteles, vallas publicitarias y folletos de propaganda de urbanizaciones deben indicar la fecha en que ha sido aprobado el planeamiento correspondiente y deben recordar que el mismo puede ser consultado en el Ayuntamiento o en la Consejería de Política Territorial.

La publicidad no puede llevar ninguna indicación disconforme con las prescripciones del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento susceptible de inducir a error a los adquirentes de parcelas sobre las cargas de urbanización y condiciones a las cuales se ha sujeto la aprobación.

El contenido de los anuncios, carteles y vallas publicitarias debe incluirse en la solicitud de licencia de instalación que deberá ser presentada ante el Ayuntamiento correspondiente.

TITULO IV

DE LAS MEDIDAS DE PROTECCION DE LA
LEGALIDAD URBANISTICA

ARTICULO 20.

1.- La vulneración de las prescripciones contenidas en la legislación urbanística vigente, y en los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas, dará lugar a la incoación simultánea de tres tipos de expedientes cuya tramitación y resolución serán compatibles entre sí:

a) Expedientes de suspensión de actuaciones y de suspensión o anulación de actos administrativos.

b) Expedientes de restauración del orden jurídico infringido y de la realidad alterada y transformada.

c) Expedientes sancionadores.

2.- Tales medidas se adoptarán con independencia de la obligación del resarcimiento de daños y de la indemnización de los perjuicios a cargo de los responsables.

3.- En caso de que de lo actuado se deriven eventuales responsabilidades de orden penal, el expediente sancionador se remitirá a los Tribunales de Justicia, suspendiéndose su tramitación hasta que aquéllos resuelvan definitivamente.

4.- En ningún caso la Administración puede dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

CAPITULO I

DE LOS EXPEDIENTES DE SUSPENSION DE
ACTUACIONES Y DE SUSPENSION Y
ANULACION DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

ARTICULO 21.

1.- Cuando los actos de edificación o uso del suelo a que se refiere esta Ley se realizasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas la Administración adoptará las medidas previstas en el artículo 184 de la Ley del Suelo.

2.- A los efectos del artículo 184.4 de la Ley del Suelo, las potestades allí conferidas a órganos estatales serán ejercidas por los Directores Generales competentes en materia de Urbanismo, Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza.

ARTICULO 22.

1.- Las facultades de suspensión e impugnación de los efectos de licencias u órdenes de ejecución constitutivas de infracción urbanística grave y manifiesta reconocidas en el artículo 186 de la Ley del Suelo se ejercerán por los órganos municipales.

2.- Las citadas facultades podrán ejercitarse mientras las obras o usos del suelo estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

3.- Si el Tribunal de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, al dictar sentencia anulase la licencia, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la incoación del expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera las multas correspondientes a los responsables y adoptar las demás medidas previstas en esta Ley.

4.- Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido.

ARTICULO 23.

El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo y se notificará al Promotor, al Constructor y, en todo caso, al técnico director.

Acordada la suspensión de las obras por la autoridad competente, el Alcalde o el Director General de Urbanismo adoptará las medidas necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad. A estos efectos, podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, cuando el interesado no haya interrumpido la actividad en el plazo de las 48 horas siguientes a la notificación del acuerdo de suspensión. En el supuesto de que el interesado no hubiera procedido a la retirada de los materiales y maquinaria intervenidos, podrá hacerlo sustitutoriamente la Administración correspondiente, quedando a disposición de aquél, quien satisfará los gastos de transporte y custodia.

CAPITULO II

DE LA RESTAURACION DEL ORDEN JURIDICO
INFRINGIDO Y DE LA REALIDAD FISICA
ALTERADA

SECCION 1ª

PROCEDIMIENTO ORDINARIO

ARTICULO 24.

1.- En el plazo de un mes, contado desde la notificación de la suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

2.- Si transcurrido el plazo de un mes el interesado no hubiere solicitado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma o en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado, y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

3.- Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término a que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Director General competente acordará y dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

ARTICULO 25.

1.- Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción, el Alcalde o el Director General competente, ordenarán, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

2.- Si se tratara de un edificio o construcción de valor histórico-artístico, arqueológico, o incluido en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se ordenará la paralización de la actividad. La reconstrucción, en su caso, deberá someterse a las normas establecidas para conservación y restauración que le sean de aplicación.

3.- En todo caso, los costos de reconstrucción quedarán sujetos al régimen señalado en el artículo anterior para el supuesto de demolición.

4.- Cuando se paralice definitivamente la demolición de alguna de las edificaciones o construcciones a que se refiere el número 2 de este artículo, se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del interesado.

ARTICULO 26.

1.- Siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde requerirá al promotor de las actuaciones o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada.

2.- Si el Director General correspondiente apreciare que las obras o usos del suelo constituyen este tipo de infracción urbanística lo pondrá a la mayor brevedad posible, en conocimiento del Alcalde, a fin de que proceda según lo previsto en el número anterior.

3.- Si el Alcalde no adoptase las medidas establecidas en el apartado 1 de este artículo en el plazo de los diez días siguientes a la recepción de la comunicación del Director General, éste, de oficio, requerirá al promotor de las actuaciones o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada.

4.- Si el interesado no solicitara la licencia en el plazo de un mes, o si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas, se procederá conforme a lo dispuesto en los números 2 y 3 del artículo 24 de esta Ley.

ARTICULO 27.

A los efectos previstos en esta Ley se presume que las actuaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución están totalmente terminadas cuando quedan dispuestas para servir al fin previsto sin necesidad de ninguna actividad material posterior referida a la propia obra o cuando así lo reconozca de oficio la autoridad que incoe el expediente, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes.

ARTICULO 28.

Los actos de edificación o uso del suelo a que se refiere el artículo 4, que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, espacios libres, sistemas generales, viales, zonas de equipamiento comunitario, espacios naturales protegidos, monumentos o centros de interés históricos-artísticos y edificios y conjuntos catalogados, quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en los artículos 23 y 24, mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 26 cuando se hubieran terminado totalmente, sin que sea de aplicación la limitación de plazo que establece el número 1 de dicho artículo y sin perjuicio de lo establecido en la Sección Segunda de este Capítulo.

ARTICULO 29.

1.- Las Corporaciones Municipales, de oficio o a instancia del Director General correspondiente, deberán revisar, a través de alguno de los procedimientos previstos en los artículos 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo, las licencias u órdenes de ejecución otorgadas por aquéllas, cuando su contenido pueda ser

constitutivo de infracciones urbanísticas graves o muy graves.

2.- Anulada la licencia u orden de ejecución, la Corporación acordará la demolición de las obras realizadas en contra de la normativa urbanística aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

3.- Si la Corporación municipal no procediese a la adopción de los acuerdos anteriores en el plazo de un mes desde la recepción de la comunicación del Director General correspondiente, éste quedará inmediatamente subrogado en la competencia municipal para cuanto se refiera al procedimiento de revisión de la licencia u orden de ejecución de que se trate.

4.- Subrogado el Director General correspondiente en los términos previstos en el apartado anterior, adoptará las siguientes medidas:

a) Iniciará el procedimiento de revisión, de oficio, del otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución, en los términos previstos en los artículos 109 ó 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

b) Cuando proceda, deberá acordar la demolición de las obras.

c) Concluido el procedimiento de revisión deberá, en su caso, dictar providencia de incoación de expediente sancionador para exigir las responsabilidades e imponer las sanciones que procedan de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

SECCION 2ª

PROCEDIMIENTO EXCEPCIONAL DE URGENCIA

ARTICULO 30.

Si se advirtiera la existencia de actos de edificación o de cualquier otra índole que alteren ostensiblemente la realidad física del territorio, con indicios de que, de ellos, pueda resultar falta tipificada como muy grave, los Ayuntamientos y, en su caso, el Consejero del Gobierno de Canarias competente en materia de Política Territorial, con el fin de restaurar el medio deteriorado podrán iniciar el procedimiento excepcional de urgencia, el cual se adaptará escrupulosamente a la tramitación siguiente:

1.- Advertida la infracción, se incoará el correspondiente expediente de denuncia, previos informes técnico y jurídico. Si éstos determinaran que las obras realizadas constituyen falta muy grave, según la tipificación de la presente Ley, y que aquéllas son presuntamente ilegales,

el Alcalde, si considera necesario utilizar este instrumento, comunicará fehacientemente al propietario, al promotor y al director facultativo, si lo hubiera, la orden de que deberá detener inmediatamente las acciones infractoras, así como que inicia el procedimiento excepcional de urgencia para restablecer la legalidad urbanística, argumentando los motivos en que basa su decisión, así como información precisa de los trámites que determina el mismo.

2.- A continuación, el Alcalde someterá a la aprobación del Pleno de la Corporación Municipal su decisión, para lo cual podrá convocar sesión extraordinaria y urgente. Obtenida dicha aprobación se remitirá el expediente al Consejero del Gobierno de Canarias, competente en materia de Política Territorial, solicitando de éste con carácter preceptivo y vinculante, informe sobre la procedencia de ejecutar, con carácter inmediato, las acciones que considera necesarias para restablecer la legalidad urbanística lesionada, determinando con precisión cuáles han de ser esas acciones. El informe favorable o, en su caso, desfavorable razonado por parte del Consejero se comunicará al Alcalde en el plazo improrrogable de siete días, transcurrido en cual sin obtener respuesta, se entenderá otorgado positivamente.

3.- Si recibiera el informe favorable del Consejero, que podrá ser condicionada o se entendiese otorgada por silencio administrativo positivo, el Ayuntamiento procederá a depositar oficialmente fianza a favor de quien pudiera resultar con mejor derecho, entre el propietario y el promotor de los actos sujetos a sanción. Dicha fianza lo será por la cuantía del valor de lo realizado ilegalmente, según determine informe pericial oficial que se exigirá al efecto, con carácter previo. La fianza podrá ser sustituida por aval bancario incondicional.

4.- Depositada la fianza o constituido el aval correspondiente, el Alcalde comunicará fehacientemente al propietario, al promotor y al director facultativo, si lo hubiera, que han sido resueltos positivamente todos los trámites exigidos en este procedimiento excepcional y, en consecuencia, les notificará la fecha en que ha ordenado proceder a ejecutar las medidas necesarias para restablecer el orden jurídico infringido. Dicha fecha se distanciará, al menos, en tres días hábiles desde la del recibo de la última notificación.

5.- Llegada la fecha establecida, el Ayuntamiento, por medios propios o contratados al efecto, ejecutará cuantas medidas se precisen para devolver al estado legal la situación.

ARTICULO 31.

Asimismo, el procedimiento podrá ser iniciado y proseguido por el Consejero del Gobierno de Canarias

competente en materia de Política Territorial, si éste decidiera subrogarse en las competencias municipales, tras advertir la infracción y comunicar su existencia al Alcalde, indicándole que deberá actuar por el procedimiento excepcional de urgencia, sin que éste hubiese tomado la iniciativa en el plazo máximo de tres días hábiles a partir de recibir la comunicación o, habiéndola tomado, no haya restablecido la legalidad en el plazo improrrogable de un mes, bien por negligencia, bien por escasez o incapacidad de medios, o porque no hubiese obtenido la autorización del Pleno de la Corporación Municipal o se observara que la tramitación contuviera defectos de forma o estuviese mal sustentada en derecho, poniendo en peligro el objetivo jurídico por haber procedido erróneamente.

En el caso de que sea el Consejero el que desarrolle el procedimiento, los acuerdos e informes que los Alcaldes han de obtener del Pleno de la Corporación Municipal y del propio Consejero, se sustituirán por un acuerdo en tal sentido del Consejo de Gobierno, tomado por una sola vez y que, asimismo, podrá ser condicionado.

ARTICULO 32.

Si, por cualquier causa, el Consejero hubiera de continuar el procedimiento tramitado por un Ayuntamiento, lo hará a partir del momento procedimental en que se encuentre al producirse la subrogación, a menos que decidiera retrotraerse en las actuaciones, por advertir defectos en la tramitación.

ARTICULO 33.

Aún cuando, como finalización del procedimiento, hubieran sido eliminadas las condiciones físicas objeto de infracción, el afectado o afectados podrán recurrir contra ello en vía administrativa y jurisdiccional hasta agotarlas. Cuando exista sentencia judicial firme, la administración actuante responderá económicamente del posible error de su decisión, con las fianzas o avales constituidos al respecto, sin perjuicio de cuantas otras penas o restituciones determinase dicha sentencia.

ARTICULO 34.

Sin que suponga renuncia a cuantos derechos legales pudieran asistirle, los afectados podrán proceder, por sí mismos, a las acciones de restitución de la legalidad urbanística exigida por la administración, pudiendo hacerlo hasta el mismo día en que culmina el procedimiento excepcional de urgencia. En este caso, una vez comprobada la idoneidad y la presteza en la ejecución de la restitución, se suspenderá el procedimiento y no cabrán otras sanciones complementarias, si el infractor o infractores no fuesen reincidentes en materia urbanística.

ARTICULO 35.

La sustanciación de este procedimiento será independiente de cuantas otras sanciones económicas hubieran de imponerse por las infracciones cometidas o por el posible desacato a la orden de paralización de las acciones urbanísticas ilegales.

ARTICULO 36.

La cuantía económica que supongan las medidas ejecutadas por la administración con el fin de restablecer el orden jurídico infringido, será exigida al infractor si éste no recurriese contra dichos actos en los plazos legales para ello o bien, habiendo recurrido, no se haya suspendido su ejecución por la Autoridad o Tribunal que conozca del recurso.

CAPITULO III

DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS Y SU SANCION

SECCION 1ª

NORMAS COMUNES

ARTICULO 37.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones tipificadas en esta Ley que vulneren las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, en esta disposición o en los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas sujetos a sanción. Constituyen infracciones las siguientes:

1.- En materia de Gestión Urbanística y Parcelación:

a) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos clasificados como rústicos cuando se encamine a la creación o implantación de usos edificatorios que contradigan las normas sobre formación de núcleo de población o vulneren las previsiones del planeamiento aplicable en cuanto a parcela mínima o destino del suelo.

b) El incumplimiento de los compromisos derivados del planeamiento y de la gestión urbanística.

2.- En materia de edificación:

a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

b) Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella, sean o no legalizables en atención a

su conformidad o disconformidad con la normativa urbanística aplicable.

c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

d) Las obras inacabadas de acuerdo con lo previsto en el artículo 5, apartado 3.

3.- En materia de Medio Ambiente:

a) Las talas y los derribos que infrinjan las disposiciones de aplicación en los terrenos que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque forestal, arboleda o parque que debe conservarse, proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial.

b) La extracción de áridos sin las correspondientes autorizaciones, tanto municipales como del organismo competente en la Comunidad Autónoma.

c) El vertido, sin licencia, de materiales al mar.

d) La destrucción o deterioro de edificios o monumentos especialmente catalogados o protegidos.

e) La implantación de servicios urbanos en suelo no urbanizable, sin la previa autorización.

ARTICULO 38.

1.- Se considerarán muy graves las infracciones que afecten a sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, viales, equipamientos y espacios naturales especialmente protegidos, y a sus zonas periféricas de protección.

Asimismo, se considerarán muy graves las destrucciones de bienes catalogados o declarados de interés cultural, en los términos de la Ley 16/1985, de 25 de junio, sobre el Patrimonio Histórico Español, y las parcelaciones que se realicen en suelo no urbanizable, especialmente protegido por planeamiento general o especial.

2.- Se consideran infracciones graves las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, número de habitantes y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, que se considerarán como leves.

En todo caso, tendrán el carácter de graves las infracciones descritas en los apartados 2.b) y 3 del artículo anterior.

3.- Se considerarán infracciones leves las demás no calificadas como muy graves y graves.

ARTICULO 39.

1.- En las obras o usos del suelo que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas, será responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas. También serán responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía urbanística.

2.- En las obras amparadas en una licencia, cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto, el Secretario de la Corporación que no hubiese advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable, en razón de aquella infracción.

3.- A los efectos de responsabilidad por infracciones urbanísticas, se considerará también como promotor al propietario del suelo en el cual se efectúa o se haya efectuado la infracción cuando el mismo haya tenido conocimiento de las obras infractoras.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el titular del suelo tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto haya cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

4.- Las personas jurídicas serán responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

5.- Si en el expediente apareciesen como presuntos responsables autoridades o funcionarios municipales o insulares, la competencia para su tramitación o resolución corresponderá, respectivamente, al correspondiente Presidente del Cabildo Insular o al Director General correspondiente.

Si los presuntos responsables fueren autoridades o

funcionarios de la Comunidad Autónoma, la competencia corresponderá al Consejero competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso lo será el Consejo de Gobierno.

ARTICULO 40.

Además de las circunstancias modificativas de la responsabilidad por infracciones urbanísticas que establece la legislación del Estado, son motivo de agravación:

a) La resistencia a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

b) La iniciación de las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atendido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obra.

ARTICULO 41.

1.- Las multas por infracciones urbanísticas se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en esta Ley.

2.- Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente y se aplicarán a cada uno de ellos dentro de los límites máximos y mínimos determinados para la respectiva sanción.

ARTICULO 42.

1.- En el caso de que en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá una sola sanción que será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su cuantía máxima.

2.- En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

ARTICULO 43.

1.- En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuan-

do la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

2.- En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material alguna ni existan terceros perjudicados, la multa que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

ARTICULO 44.

Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa deberá imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior, estableciéndose la cuantía en función de la ponderación que la Administración efectúe respecto a la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción.

ARTICULO 45.

En las parcelaciones ilegales el importe de la multa deberá ampliarse a una cuantía igual a todo el beneficio más los daños y perjuicios ocasionados. La cuantía de la multa no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

SECCION 2ª

DE LA COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

ARTICULO 46.

Las autoridades y órganos competentes para imponer las multas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 39.5 serán las siguientes:

a) Los Alcaldes, para las infracciones leves, cualquiera que sea la cuantía de la multa.

Los Ayuntamientos para las infracciones graves que no excedan de 10.000.000 de pesetas.

b) Los Presidentes de los Cabildos, para las infracciones graves cualquiera que sea la cuantía de la multa.

c) El Director General de Urbanismo, para las infracciones muy graves sancionadas con multa de hasta 50.000.000 de pesetas.

d) El Consejero de Política Territorial, para las infracciones muy graves, desde 50.000.000 de pesetas hasta un importe máximo de la multa de 100.000.000 de pesetas.

e) El Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejo de Política Territorial, para las infracciones muy graves, cuando el importe de la multa exceda de 100.000.000 de pesetas.

ARTICULO 47.

1.- La competencia para incoar el expediente sancionador corresponderá, además de a los órganos mencionados en el artículo anterior, a los Ayuntamientos y a los órganos urbanísticos especiales previstos en las Leyes, y su tramitación al órgano competente para la imposición de la sanción.

2.- El importe de las multas impuestas como consecuencia de infracciones urbanísticas se ingresará en las arcas del Ayuntamiento en cuyo término municipal se produzca la infracción.

Si el Ayuntamiento fuese advertido por el Cabildo Insular o la Consejería de Política Territorial de la existencia de una presunta infracción de su competencia y aquél no iniciara el procedimiento sancionador en el plazo de un mes o no lo impulsara con la diligencia precisa, de tal modo que en el Cabildo o la Consejería hubieran de suplir la pasividad municipal mediante subrogación en su inicio o conclusión, el importe de la multa que se imponga será percibido por la entidad que se hubiera subrogado.

ARTICULO 48.

Los expedientes sancionadores por infracción urbanística se tramitarán conforme a lo prevenido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

SECCION 3ª

DE LAS SANCIONES

I. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE GESTION URBANISTICA Y PARCELACION.

ARTICULO 49.

1.- Serán sancionados con multa equivalente al importe de las obras de urbanización e implantación de servicios, quienes realicen este tipo de obras sin autorización en suelo rústico, urbanizable no programado, urbanizable programado o apto para urbanizar, siempre que en estos tres últimos casos no exista plan aprobado que los desarrollen o no se ajusten a las determinaciones de éste.

La cuantía mínima de esta sanción, en todo caso, será de 150.000 pesetas.

2.- En suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar con Plan Parcial aprobado, la sanción será del 20 al 25% del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta.

3.- En cualquier caso, si estas obras fueran susceptibles de legalización, la sanción será del 5% del valor total de las ejecutadas sin licencia.

4.- Las multas previstas en el presente artículo serán aprobadas con independencia de las que pudieran recaer en aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.

ARTICULO 50.

Se sancionará con multa de 500.000 a 10.000.000 de pesetas, a los promotores que, por causa imputable a ellos, incumplan los plazos de ejecución previstos en el Plan Parcial o Especial de que se trate, graduándose en función del grado de inejecución de las obras.

ARTICULO 51.

Se sancionará con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas, a las Entidades de conservación legalmente constituidas que incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones, siendo la cuantía de la multa proporcional el grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

ARTICULO 52.

Serán sancionados con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas quienes infringiesen los compromisos contraídos en relación al planeamiento y a la gestión y ejecución.

II. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE EDIFICACION.

ARTICULO 53.

La sanción impuesta al propietario y al promotor será equivalente a la diferencia entre el valor inicial y en venta de los terrenos enajenados, calculados, el primero de conformidad con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y el segundo, en función de los valores de mercado, que se fijarán por la Administración, previo informe técnico motivado y audiencia al interesado.

En todo caso, la sanción establecida en el párrafo anterior nunca podrá ser inferior a los siguientes porcentajes:

a) Multa del 20 al 25% del valor en venta de los te-

renos afectados, a los propietarios o promotores que realicen parcelaciones en suelo rústico o urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística aprobado.

b) Multa del 10 al 15% del valor en venta de los terrenos afectados a quienes realicen parcelaciones de suelo clasificado como urbanizable programado, apto para urbanizar, o urbanizable programado con Programa de Actuación Urbanística aprobado, siempre que no exista plan parcial aprobado infringiendo sus determinaciones.

c) Multa del 10 al 15% del valor en venta de los terrenos afectados a quienes realicen parcelaciones de suelo urbano que contradigan las previsiones establecidas en el Plan General, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento o en los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

d) Multa del 10 al 15% del valor en venta de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división de terrenos que den lugar a lotes inferiores a la parcela mínima. En la misma sanción incurrirán quienes dividieren o segregaren parcelas que tengan la condición de indivisibles.

e) Multa del 5% del valor en venta de los terrenos en las operaciones de parcelación que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin la pertinente licencia.

ARTICULO 54.

Para la imposición de multas a quienes realicen obras de edificación, se tendrá en cuenta el valor de la obra ejecutada, que se calculará en función del valor en venta del bien inmueble objeto de infracción, en relación con otros similares en características y emplazamiento, fijados por la Administración, previo informe técnico y audiencia del interesado.

ARTICULO 55.

Serán sancionados con multa del 50 al 100% del valor de la obra ejecutada quienes realicen o hayan ejecutado obras de edificación en las siguientes condiciones:

a) Que no correspondan al uso del suelo en el que se ejecuten.

b) Que supere la altura, superficie y volumen edificable, número de habitantes, ocupación o contravenga retranqueos permitidos por el Plan.

c) Que supere las tres plantas de altura medidas en

cada punto del terreno donde no existe planeamiento aprobado, o una planta en suelo rústico.

d) Que consistan en obras de modernización, consolidación o aumento de volumen en edificios fuera de ordenación.

e) Que no sean legalizables sin tener que derribar parcialmente la edificación.

f) Que aún siendo legalizables no se inste su legalización en el plazo fijado por la Administración.

g) Que no hayan sido paralizadas las obras ilegales cuando así lo haya requerido la Administración actuante.

ARTICULO 56.

Se sancionará con multa del 10% del valor de la obra ejecutada las obras de edificación realizadas sin licencia, pero que pueden ser objeto de legalización y así la solicite el propietario, a excepción de los casos previstos en los epígrafes f) y g) del artículo anterior.

ARTICULO 57.

Serán sancionados con multa del 100 al 200% del valor del suelo afectado o de las obras ejecutadas quienes realicen, en terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales, zonas verdes y espacios libres públicos, viales, equipamientos comunitarios y espacios naturales protegidos y sus zonas periféricas de protección, obras, instalaciones o acciones que impidan o perturben dichos usos o condiciones.

Si estas obras o instalaciones pueden ser objeto de legalización, la sanción será del 10% del valor de las obras realizadas o del terreno, según proceda, salvo los casos previstos en las letras f) y g) del artículo 48 de esta Ley.

Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre las 100.000 y los 10.000.000 de pesetas.

ARTICULO 58.

Serán sancionados con multa del 25 al 50% del valor del edificio, planta, local o dependencia, quienes alteren el uso a que estuvieren destinados por el Plan, Normas u Ordenanzas.

ARTICULO 59.

1.- Se sancionará con multa de 25.000 a 500.000 pe-

setas la colocación de carteles de propaganda sin licencia, que se graduará en función de la localización, tamaño o incidencia en el medio físico y en el entorno.

2.- La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumpla la resolución de la Administración, requiriendo la retirada del cartel instalado sin la pertinente autorización.

ARTICULO 60.

Serán sancionados con multa de 25.000 a 500.000 pesetas toda infracción que contravenga el artículo 19.

III. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE.

ARTICULO 61.

Quienes derribaren o desmontaren total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por el planeamiento, por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional serán sancionados con multa del duplo al triple del valor de lo destruido.

ARTICULO 62.

1.- Se sancionará con multa del 75 al 150% del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes Normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o cuando 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 discordancia producida.

2.- Asimismo se sancionará con multa del 75 al 150% del valor de la obra ejecutada las que se realicen afectando a lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o a las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y a 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, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo e infrinjan el planeamiento vigente.

ARTICULO 63.

Las talas y los derribos de árboles que infrinjan las

disposiciones de aplicación en terrenos que el Plan de Ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque forestal, arboleda o parque, que deba conservarse, proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionadas con una multa de 10.000 a 1.000.000 de pesetas. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que tuviera la infracción en relación con el uso previsto. Se podrá imponer una multa superior a 1.000.000 de pesetas en aquellos casos en que el beneficio obtenido haya sido superior, pudiendo llegar a la cuantía de éste.

El propietario está obligado a restaurar la realidad física alterada. No será autorizada ninguna urbanización hasta que no sea realizada la correspondiente repoblación forestal, según el Plan establecido por el órgano urbanístico competente.

ARTICULO 64.

1.- Se sancionará con multa de 100.000 a 500.000 de pesetas las extracciones de áridos sin las autorizaciones a que estuvieren sujetas. La multa se graduará teniendo en cuenta entre otras consideraciones, el grado de impacto ambiental producido por las extracciones.

2.- Asimismo, se sancionará con multa de 500.000 a 1.000.000 de pesetas el vertido no autorizado de materiales al mar.

IV. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE EJERCICIO DE FUNCIONES PUBLICAS URBANISTICAS.

ARTICULO 65.

Las infracciones y sanciones por los actos y omisiones de los funcionarios y autoridades realizados en el ejercicio de sus funciones urbanísticas se equiparán, según la naturaleza de la vulneración que propicien, a las que para cada caso se prevén en los tres apartados anteriores de esta misma Sección.

TITULO V

DE LA INSPECCION URBANISTICA

ARTICULO 66.

1.- La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos competentes en materia de edificación y uso del suelo deben realizar con el fin de comprobar que una y otra se ajustan a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

A tales efectos, incumbe a la inspección urbanística:

a) Vigilar y controlar la actuación de todos los implicados en el proceso constructivo y de utilización del suelo e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

b) Constatar y denunciar cuantas anomalías observen.

c) Informar sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzguen convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística.

d) Cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control urbanístico les sean encomendadas por la autoridad de que dependan.

2.- La función inspectora será desarrollada por los siguientes Organismos en el ámbito de sus respectivas competencias:

a) Los Ayuntamientos.

b) Los Cabildos Insulares.

c) La Consejería de Política Territorial.

d) La Consejería de Turismo a los efectos señalados en el artículo 4.3 de esta Ley.

La labor de inspección se realizará bajo la superior autoridad y dirección del titular de los respectivos organismos y será desempeñada por el personal al que se atribuya este cometido dentro de cada uno de ellos.

3.- Además de las competencias señaladas en el número 1 de este artículo, corresponde a la Inspección Urbanística Regional e Insular el asesoramiento a las Administraciones Municipales y a sus correspondientes Inspecciones en cuestiones inspectoras y de control de la legalidad urbanística.

ARTICULO 67.

1.- La inspección urbanística es una función de inexcusable ejercicio para los Organismos a los que se atribuye por esta Ley.

En las dependencias de cada Inspección se llevará un libro de visitas y un registro correlativo de las actas que se hubieren extendido.

Concedida una licencia y como medida preventiva de defensa de la legalidad, las obras que se realicen a su amparo serán visitadas por la Inspección Municipal al menos dos veces: una de ellas con motivo del inicio o acta de replanteo y la otra como consecuencia de la terminación.

2.- El personal adscrito a la Inspección Urbanística

tendrá la consideración de Agente de la Autoridad y estará capacitado para recabar con dicho carácter, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidas las entidades a que se refiere el artículo 6, y de los Colegios profesionales y cualesquiera otros Organismos oficiales con competencias en la materia cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

Tiene expresamente reconocida la facultad de entrar en fincas, construcciones y locales que no constituyan domicilio particular para efectuar los reconocimientos pertinentes.

3.- A los efectos señalados en el número 3 del artículo anterior, la Inspección Urbanística Regional e Insular, tendrá acceso a los libros de visita y registros de actas de las Inspecciones Municipales y podrá solicitar de las correspondientes Administraciones cuantos datos y antecedentes fueran necesarios para el ejercicio de sus competencias asesoras.

ARTICULO 68.

1.- La Inspección levantará la correspondiente acta que contendrá los datos identificativos de todas las personas intervinientes, sean promotores, propietarios, constructores, técnicos o usuario, y describirá sucintamente los elementos esenciales de la actuación.

2.- El acta será firmada por el Inspector o Inspectores que la hubiesen levantado y por la persona que estuviese al cargo de la actividad inspeccionada. Cuando ésta se negase a suscribirla se hará constar tal circunstancia.

En uno y otro caso, se entregará copia del acta a dicho responsable. Si en el lugar de actuación no estuviera presente o se negare a recibirla el acta se remitirá con constancia de su recepción al promotor, y de ser éste desconocido, al propietario de la finca en la que tuviese lugar.

3.- Las actas de la Inspección Urbanística gozan de la presunción de veracidad y su valor y fuerza probatoria sólo cederán cuando en el expediente que se instruya como consecuencia de las mismas se acredite, inequívocamente y de modo indubitado, su falta de certeza.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

PRIMERA.- Se autorizará al Gobierno para que, a propuesta del Consejero de Política Territorial, dicte cuantas disposiciones considere necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

SEGUNDA.- Se autoriza al Gobierno para adaptar por Decreto, a propuesta del Consejero de Política Territorial, la cuantía de las multas establecidas en una cantidad fija en esta Ley a la evolución de las circunstancias socioeconómicas en función del índice general ponderado de precios al por mayor, publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas.

TERCERA.- Cuando se realice una actividad sin haberse obtenido alguna de las diversas autorizaciones exigidas por normas propias de la competencia legislativa de la Comunidad Autónoma que determine la comisión de distintas infracciones administrativas sólo podrá imponerse una sanción, que será la más grave de las que hubieran podido corresponder al infractor.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.- Los expedientes que, a la entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran en curso de tramitación con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, seguirán tramitándose de acuerdo con los preceptos de dicho Reglamento.

SEGUNDA.- En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de esta Ley deberán establecerse las Inspecciones Urbanísticas que regula el Título V, a cuyo efecto las Administraciones obligadas a disponer de este Servicio informarán a la Consejería de Política Territorial sobre las medidas adoptadas en orden a su funcionamiento.

TERCERA.- 1. En el plazo máximo de dos años, todos los Ayuntamientos de Canarias deberán disponer de equipos técnicos y jurídicos propios o en colaboración, a los efectos del cumplimiento del art. 9.4 de esta Ley.

2. A tal fin el Gobierno de Canarias evaluará los medios disponibles por las distintas Administraciones Locales y, en su caso, habilitará las partidas presupuestarias necesarias, así como los medios humanos y materiales suficientes para suplir las deficiencias detectadas y que excedan de la capacidad propia de dichas Administraciones.

3. Cuando por imposibilidad manifiesta determinados Ayuntamientos carezcan de servicios técnicos y jurídicos adecuados, se arbitrarán las medidas que correspondan encaminadas a la prestación de colaboraciones

al respecto por los Cabildos u otras instituciones supra-municipales competentes.

CUARTA.- Al objeto de un desarrollo adecuado de lo previsto en los artículos 9, 10 y 11 de la presente Ley, y hasta tanto la totalidad de los municipios de Canarias dispongan de Plan General y normas subsidiarias y servicios de asistencias técnicas y jurídicas conformes a lo establecido, la concesión de licencias de parcelación y edificación se atenderá a los siguientes extremos:

a) A los municipios que cuenten con Plan General y normas subsidiarias y dispongan de servicios técnicos y jurídicos propios o en colaboración, les será de aplicación el art. 9.2 de la presente Ley.

b) Para aquéllos que, disponiendo de Plan General y normas subsidiarias no posean servicios técnicos y jurídicos propios o en colaboración, será exigible, el visado urbanístico del colegio profesional previsto en el art. 228.3 de la Ley del Suelo, que sea favorable, para ser otorgada la licencia por el Ayuntamiento. En el caso de visado urbanístico colegial desfavorable el expediente se remitirá al Gobierno de Canarias quien decidirá.

c) En el caso de municipios que no dispongan de Plan General y normas subsidiarias los expedientes de solicitud de licencia serán remitidos por el respectivo Ayuntamiento al Gobierno de Canarias quien decidirá, oída la Corporación Municipal.

DISPOSICION DEROGATORIA.

Queda derogado el artículo 1º de la Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas urgentes en materia de Urbanismo y Protección de la Naturaleza.

DISPOSICION FINAL.

En lo que no resulte opuesto a esta Ley, seguirá siendo de aplicación en Canarias lo dispuesto en la legislación urbanística general.

En la Sede del Parlamento, a 18 de abril de 1990.

EL SECRETARIO PRIMERO,
Eugenio Cabrera Montelongo.

Vº. Bº.:
EL PRESIDENTE,
Victoriano Ríos Pérez.