



IV LEGISLATURA NÚM. 81

22 de junio de 1998

BOLETÍN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

SUMARIO

PROYECTOS DE LEY

EN TRÁMITE

PL-26 De Ordenación del Territorio de Canarias.

Página 2

PROYECTO DE LEY

EN TRÁMITE

PL-26 *De Ordenación del Territorio de Canarias.*

(Registro de Entrada núm. 1.140, de 19/06/98.)

PRESIDENCIA

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 17 de junio de 1998, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

ASUNTOS TRATADOS FUERA DEL ORDEN DEL DÍA
PROYECTOS DE LEY

1.- De Ordenación del Territorio de Canarias.

Acuerdo:

En conformidad con lo establecido en el artículo 111 del Reglamento de la Cámara, se acuerda admitir a trámite el Proyecto de Ley de referencia, ordenar su publicación en el

Boletín Oficial del Parlamento y abrir el plazo de presentación de enmiendas a la totalidad.

Dicho Proyecto de Ley se acompaña de una Exposición de Motivos y de los siguientes antecedentes: Memoria, que queda a disposición de los señores Diputados, para su consulta, en la Secretaría General del Parlamento.

De este acuerdo se dará traslado al Gobierno y a los Grupos Parlamentarios.

En ejecución de dicho acuerdo y en conformidad con lo previsto en el artículo 97 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la Sede del Parlamento, a 17 de junio de 1998.- EL PRESIDENTE, en funciones, Fdo.: Antonio San Juan Hernández, VICEPRESIDENTE PRIMERO.

PROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias que como recurso natural viene definido por las características de escasez, singularidad, no renovabilidad e insularidad, constituye la base del desarrollo económico y social del Archipiélago.

Este principio se encuentra ya reconocido en los textos legislativos promulgados por la Comunidad Autónoma en materia de ordenación territorial, en la que fue pionera a fin de poder hacer frente a la problemática más acuciante derivada de las peculiares características de su territorio. En este orden, conviene recordar el proceso iniciado con la *Ley 3/1985, de 26 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Protección de la Naturaleza* y desarrollado por la *Ley 1/1987, de 13 de marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación*, *Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias*, *Ley 6/1987, de 7 de abril, sobre el Sistema de Actuación de Urbanización Diferida* o la *Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias*, que afrontaron aspectos como la insularidad, la positiva ordenación del suelo rústico, la regulación de los desarrollos urbanos no ortodoxos o la protección de los espacios naturales, así como la posterior actividad legislativa desarrollada hasta estas fechas, materializada en la *Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial*, la *Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la Actividad Comercial en Canarias*, *Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias* o la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo en Canarias* que, además de regular la materia específica que tratan, contienen determinaciones con clara incidencia territorial.

La legislación urbanística española ha estado históricamente orientada a la regulación de los procesos de crecimiento de la ciudad, la transformación del medio rural en urbano. La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 culmina la legislación de ensanche del siglo XIX y conforma los principios básicos del urbanismo reciente en España. Con ella, se superan los viejos mecanismos de los Planes de Ensanche o las limitaciones de las Ordenanzas de Edificación mediante la sujeción de las decisiones sobre la transformación urbanística del suelo, que pasa a ser desde entonces propia de los poderes públicos, a partir del proceso de racionalización global del territorio denominado Plan. El Plan regula el estatuto jurídico de la propiedad del suelo, sujetándolo al cumplimiento de una función social cual es la de servir de soporte al asentamiento humano o, lo que es lo mismo, la construcción de la ciudad en términos adecuados para su habitabilidad.

Los Textos posteriores han constituido reformas parciales a la Ley de 1956. Así, la Ley de 1975 precisó su instrumentación técnica en un momento de expansionismo económico y consecuentemente urbano, mientras que el Texto de 1992, propiciado por la Ley 8/1990, fue una

norma de refundición en cuanto a su enfoque urbanístico. La consecuencia a extraer es que la concepción inicial de una principal preocupación por el desarrollo urbano frente a otros objetivos ha sido, hasta la fecha, una constante en todos los cuerpos legales, sin que el legislador haya afrontado la tarea de promulgar un texto renovador susceptible de adaptación a los territorios discontinuos que, como el canario, precisan de un tratamiento diferenciado. Sólo la reciente *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones* ha venido a contemplar esta realidad de los territorios archipelágicos, recogiendo su singularidad en la cláusula adicional 4ª y dando la necesaria cobertura a la formulación del presente Anteproyecto en el marco de la legislación estatal.

En este sentido, ha de partirse del incuestionable hecho de que el territorio del archipiélago canario viene caracterizado por factores de lectura objetiva como su situación geográfica, la estructura territorial insular, la orografía o los recursos naturales que, siempre constante, han enmarcado su historia, condicionándola de manera singular.

Por otra parte, el reconocimiento de la variable medioambiental que hoy forma parte íntima de nuestra cultura impide seguir pensando en el territorio como un mero soporte físico sobre el cual desarrollar una actividad meramente urbanística o de alojamiento residencial o industrial. El territorio se conforma, pues, como uno de los recursos naturales esenciales que integran el ecosistema archipelágico y, por ello, debe contemplarse desde todas las vertientes, de forma coordinada integrando políticas y actuaciones sectoriales tendentes a lograr el mayor y más racional aprovechamiento de sus aptitudes naturales y económicas, y en justo equilibrio con su propia pervivencia y relación con los restantes recursos naturales, compatibilizando el desarrollo y calidad de vida con la preservación del medio ambiente adecuado.

En consecuencia, una ley canaria sobre el territorio que en el momento actual se proyecte no puede descansar solamente en la aplicación de técnicas urbanísticas necesarias para articular los intereses públicos y su relación con la propiedad privada, sino que la perspectiva debe ampliarse hasta incardinar dentro de ella el contenido medioambiental y la ordenación de los recursos naturales, referidos no sólo a aquellas partes del territorio objeto de protección sino también al ámbito urbano y rural, a fin de garantizar como objetivo último la calidad de vida de los ciudadanos y la armonía con su entorno. Con esta finalidad, este Anteproyecto pretende, mediante la ordenación integral, asumir en mayor o menor medida la actual legislación autonómica de incidencia territorial, terminando así con la indeseada dispersión de normas urbanísticas y medioambientales sectoriales a fin de formar un cuerpo legal en el que de forma sistemática y coherente se relacionen entre sí y propiciando la simplificación de los procedimientos administrativos, necesidad ampliamente demandada por los operadores del derecho al aplicar la Ley. Con ello se profundiza en el cumplimiento del mandato constitucional de garantizar el sometimiento de las Administraciones Públicas a los principios de legalidad y de seguridad jurídica.

II

El título competencial legitimador para la formulación del presente Anteproyecto viene otorgado por el artículo 30 del Estatuto de Autonomía de Canarias, en sus apartados 15 y 16, en respuesta a lo dispuesto en el artículo 148.1.3º de la Constitución Española, que previene la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias en todo su ámbito en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, así como en Espacios Naturales Protegidos.

Por otra parte, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97 de 20 de marzo ha venido a ratificar dicho contenido competencial de las comunidades autónomas en esta materia, declarando la nulidad de gran parte del Texto Refundido de 1992, lo que supone de nuevo la puesta en vigor de aquel articulado del anterior Texto Refundido de 1976 que se correspondía con el ahora derogado del Texto Refundido de 1992.

En esta situación sobrevenida, a la Comunidad Autónoma le corresponde la ordenación del régimen urbanístico y de ordenación del territorio y los recursos naturales en el marco del régimen básico establecido por el Estado, y ello con la premura consecuente del vacío que presenta el actual marco normativo.

III

La filosofía y objetivos básicos del texto legal se incardinan en los criterios liberalizadores del mercado del suelo ya propuestos en el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, y se insertan en la concepción de la *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen Urbanístico del Suelo y Valoraciones*, sobre los principios de flexibilidad, agilidad y capacidad de adaptación a las necesidades cambiantes del mercado, en orden al objetivo último de abaratamiento de los costes del suelo y de la vivienda.

La complejidad del texto legal, por la problemática que le es aneja, requiere la definición previa del papel a jugar por los poderes públicos, decantándose, de una parte, por proclamar el carácter de función pública de la actividad de ordenación medioambiental, territorial y urbanística como el mejor modo de equilibrar el desarrollo económico y social con la racionalidad de la utilización del suelo, y de otra, por incentivar y asumir la gestión del sector privado como pieza fundamental de las actividades urbanizadora y edificadora.

Se mantiene el concepto estatutario de la propiedad del suelo, delimitándolo con precisión a fin de expulsar del ordenamiento jurídico toda idea de discrecionalidad o inseguridad, especificando los derechos y deberes de los propietarios de cada clase de suelo.

Siguiendo el reciente criterio legislativo iniciado en la Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias, se articula un sistema de planeamiento integral que contemple todas las variables que inciden en la planificación (ambientales, de estructuración territorial y urbanística).

Se establece una estructura jerarquizada de las figuras de planeamiento, con clara predominancia de los instrumen-

tos que ordenan los recursos naturales y de las determinaciones ambientales sobre la ordenación y determinaciones de estricto contenido territorial y urbanístico, asignando, como lógico correlato, las atribuciones competenciales entre las distintas Administraciones públicas canarias.

Dentro del sistema, se erige, como piedra angular básica, el Plan Insular de Ordenación que, con su triple contenido –ordenación de recursos naturales, ordenación de estrategias territoriales y marco referencial de la ordenación urbanística– orienta las políticas de inversión pública, coordina las actuaciones supramunicipales y corrige los desequilibrios insulares.

El planeamiento urbanístico de los municipios se simplifica en una sola figura, si bien con distinto grado de complejidad atendiendo a la diferente problemática que les afecta y al grado de capacidad de gestión de que disponga. Por otra parte, se aligera la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo de los planes generales, fijando un régimen de competencias para su aprobación más ágil y cercano a la Administración municipal y un sistema de plazos ineludibles en los procedimientos –sin perjuicio del debido respeto al principio de seguridad jurídica– en orden a posibilitar e incentivar la actividad del sector privado que, en última instancia, será el primordial medio de consecución del objeto último de la ordenación.

La clasificación del suelo responde a la enunciada en la Ley Estatal 6/1998 de 13 de mayo, reconociendo el suelo no urbanizable como suelo rústico en virtud de la tradición habida en este territorio respecto a esta clase y cuya ordenación en sentido positivo se postula mediante su categorización, integrando en ella aquellos terrenos precisos para que el desarrollo territorial del archipiélago sea sostenible, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Estatal. Con ello se compatibiliza el modelo legal propuesto con los principios inspiradores de la Ley 6/1998 en cuanto a la oferta de suelo susceptible de ser urbanizado y su no sujeción a plazos precisos, antes por el contrario quedando ello sujeto a las efectivas necesidades del mercado.

El reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, principio legal consagrado ya en la Ley de 1956 e instrumentado a través del instituto de la reparcelación, se mantiene con análogos criterios en los ámbitos de ejecución del planeamiento, sectores y unidades de actuación así como en las compensaciones legales procedentes en situaciones de vinculaciones singulares, excluyendo otro tipo de consideraciones. De esta forma, el suelo urbano consolidado queda liberado de otras cargas que no sean la terminación de la urbanización afecta a la parcela, mientras que en otros supuestos se limita el ámbito de reparto al concreto de la actuación urbanística, sin otro tipo de injerencias externas. Ello responde a los mismos criterios de simplificación del ejercicio de la actividad de ejecución del planeamiento ya anunciados, liberando a éste de funciones propias de otros ámbitos legislativos.

La recuperación por la sociedad de las plusvalías generadas por el desarrollo urbano se materializa mediante la cesión por los propietarios de los suelos que se incorporan al proceso urbanizador del diez por ciento de su aprovechamiento urbanístico, eximiendo a la administración

receptora de los gastos de urbanización, en los términos establecidos por la Ley 6/1998. Ello queda especialmente justificado por las necesidades de una política de viviendas que satisfaga este derecho básico del ciudadano, pero también en orden a posibilitar un desarrollo urbano coherente con el territorio mediante la participación pública en la oferta de suelo.

Finalmente la Ley hace un especial esfuerzo de revisión de los instrumentos de gestión anteriormente disponibles, en el convencimiento de que es la capacidad de actuación que de ellos se derive el instrumento del cual depende básicamente el éxito del modelo legislativo propuesto. A estos efectos se prioriza en los propietarios la facultad de impulsar la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico bien por sí o mediante la figura del agente empresarial, una innovación legislativa creada para favorecer su participación y actuación.

Por otra parte, constatadas las dificultades que en la práctica han encontrado los sistemas hasta ahora vigentes —tradicionales en el derecho urbanístico español— como consecuencia de la excesiva reglamentación e intervencionismo administrativo, el texto introduce, junto a la mejora de los tradicionales, nuevos sistemas de ejecución en los que queda un amplio margen a la voluntad de las partes en el modo de concertar la urbanización y la edificación de los suelos a ello destinados, y en los que la Administración interviene sólo para garantizar la legalidad de lo acordado o, en último término ante la pasividad o incumplimiento de los particulares.

IV

La Ley se estructura en siete títulos además del preliminar, cinco disposiciones adicionales, ocho transitorias, una derogatoria y tres finales, e incorpora un anexo de conceptos fundamentales en orden a su interpretación.

El Título Preliminar se destina a las disposiciones directivas propias del ámbito de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

El Título I regula la necesidad de la acción pública de ordenación sobre el territorio, y en aplicación del principio genérico recogido en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, introduce el deber de cooperación interadministrativa, con el objeto de lograr que el planeamiento armonice y priorice la programación y actuación de las diferentes Administraciones con competencias que afectan al territorio, sin que ello comporte subordinación de unas respecto a las otras, estableciéndose los oportunos procedimientos y articulando, en consecuencia, una planificación de ordenación que satisfaga y complemente los intereses municipales, insulares y autonómicos en juego, como integrantes de un único y común interés general.

Se potencian de manera decisiva los instrumentos de ordenación territorial, persiguiendo el objetivo señalado de una ordenación integral del territorio al objeto de posibilitar su interrelación y coordinación con el planeamiento urbanístico y la ordenación de los recursos naturales. Para la consecución de tales fines se establece

una jerarquización de los distintos niveles de ordenación que responde y es reflejo de la singularidad de la estructura administrativa de la Comunidad Autónoma.

Aun reconociendo que el hecho insular constituye probablemente el factor determinante de la estructura territorial canaria, es evidente que las políticas de la Comunidad Autónoma, tal y como se deriva de los artículos 15.3 y 23.6 de nuestra Norma Estatutaria no solo han de existir, sino que son imprescindibles para el ordenamiento. Sin embargo, hasta ahora no se había contemplado en nuestra legislación, a excepción de la Ley de Planes Insulares, un instrumento específico que, con carácter jerárquico respecto al resto del planeamiento respondiera a esta necesidad. A estos efectos se crea la figura de las Directrices de Ordenación que, con su óptica suprainsular, orientarán y coordinarán la ordenación de los recursos naturales y del territorio en cuanto afecte al interés de la Comunidad Autónoma.

La isla es la unidad de referencia obligada para desarrollar las políticas territoriales y medioambientales que la Administración Autonómica y los Cabildos proyecten, y no sólo por el patente hecho geográfico, sino porque a partir de él y a lo largo de la historia, se han derivado modelos diferentes que requieren sus propios tratamientos. De aquí que el planeamiento tanto de los recursos naturales como, en particular, del territorio, haya de ir presidido por la figura del Plan Insular de Ordenación, figura que se potencia respecto a su predecesora de la Ley 1/1987, de 13 de marzo, y cuyo contenido que se dirige a la ordenación territorial, medioambiental y de los recursos naturales en relación a aquellos hechos que desempeñan una función estructurante del territorio, liberándose de los que por su naturaleza, ámbito o importancia exclusivamente local caigan dentro de la esfera municipal. También se incluye de manera especial la ordenación de aquellas actividades que, como el turismo o los recursos extractivos han de ser manifiestamente objeto de una política insular.

Ideados como instrumentos de desarrollo de los Planes Insulares de Ordenación, la novedad más destacada de los instrumentos de ordenación territorial la constituyen los Planes de los Espacios Naturales y Territoriales. El papel que desarrollan es múltiple en orden a su ámbito o a la materia de que tratan. Así, desde la ordenación pormenorizada de los Espacios Naturales hasta el desarrollo de infraestructuras o de sectores territoriales, a instancia de los Cabildos Insulares o de la Administración de la Comunidad Autónoma, cumplen una función primordial y llenan el actual vacío existente entre el Plan Insular de Ordenación y el planeamiento municipal, lo que se ha venido traduciendo en un difícil encaje de aquellas operaciones que sin tener justificación como modificación del planeamiento insular trascienden el ámbito competencial municipal.

Las figuras con las que se ordena el territorio se completan con los Proyectos de Actuación Territorial y la Calificación Territorial. La primera tiene como función dar cabida a aquellas actuaciones puntuales que no habiendo sido contempladas en el planeamiento territorial se consideren de interés general para la colectividad. Por su propia naturaleza excepcional, estos proyectos requieren las

mayores cautelas y garantías jurídicas y así se establece en su tramitación específica.

Sin perjuicio de la reserva por parte de la Comunidad Autónoma de las Normas y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, establecidas para unificar aspectos técnicos y de planificación de los instrumentos de ordenación, la actividad de ordenación urbanística se regula en el marco de competencias de la autonomía municipal mediante la figura esencial de los Planes Generales.

Reiteradamente la legislación urbanística ha propuesto criterios y medidas tendentes a simplificar y agilizar los procedimientos de formulación y tramitación del planeamiento urbanístico, en respuesta al reconocimiento de la necesidad de su adecuación a los tiempos de actuación de las operaciones mercantiles a las que ha de servir de soporte procedimientos que, en otros casos, se convierten en el principal escollo para su debida aplicación. En orden a este espíritu de simplificación, la Ley introduce modificaciones relevantes en las anteriores figuras del planeamiento general:

a) El Plan General se adopta como única figura de planeamiento a este nivel, suprimiendo tanto las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. No obstante, a partir de un mismo contenido sustantivo, reconoce la disparidad que resulta del mapa administrativo de las islas con las evidentes diferencias entre los municipios que conforman el territorio de cada una de ellas, diferencias que no sólo se reducen al ámbito territorial sino que vuelven a reproducirse en las actividades que en ellos se desarrollan y en especial la turística. Por ello, la Ley contempla de un lado los municipios con menor dinámica, exigiendo del Plan General la ordenación pormenorizada tanto del suelo urbano como del urbanizable, lo que redundará en la no exigencia posterior de planeamiento de desarrollo; mientras que por el contrario, en los municipios de dinámica mayor el Plan General adopta la forma de Plan General Estructural, que establece la ordenación estructurante del territorio municipal y se complementa con el Plan General Operativo, que aporta la ordenación pormenorizada y en correspondencia a los períodos legislativos de las Corporaciones Locales, las previsiones de actuación para el ejercicio de la actividad de ejecución. La asunción por la Corporación Local de la formulación y aprobación del Plan General Operativo aspira a adaptar las competencias de las Administraciones actuantes en la planificación urbanística, incrementar el protagonismo municipal en las determinaciones no estructurantes y ajustar los programas a los plazos previstos para cada mandato electoral.

b) La clara diferencia ente la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada permite superar viejas rigideces. Así, la ordenación pormenorizada puede venir establecida en el planeamiento general o no, a excepción del supuesto ya señalado, e igualmente puede establecerse desde ese nivel de planeamiento para el suelo urbano y el urbanizable. En su defecto, y en las mismas clases de suelo, es el Plan Parcial la figura de planeamiento urbanístico que la precisa. En este caso, y con la misma finalidad de dotar de mayor agilidad al procedimiento son las

Corporaciones Locales las competentes para su tramitación y su aprobación, previo informe no vinculante y en plazo de un mes, del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

c) Se reconoce la función esencial de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización como instrumentos de regulación de 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 edificación, y la regulación de los aspectos relativos a la proyectación, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización, con ellos y con las Instrucciones de Planeamiento Urbanístico, se pretende simplificar el contenido documental de los Planes Generales, que podrán remitirse a unas y otras para la regulación de aspectos que no afecten a los derechos y aprovechamientos.

El Título II, denominado "El régimen del suelo" mantiene la tradicional clasificación del suelo, conforme queda establecido en la Ley Básica:

a) El suelo urbano, sin perjuicio de los criterios esenciales que lo conforman de urbanización y colmatación, requiere para su clasificación la efectiva integración de la concreta pieza de suelo en la trama urbana existente. Este principio permite liberar al plan, y con ello al modelo de desarrollo que este proponga, de servidumbres o presuntos derechos, en ocasiones determinados por interpretaciones legales extremas, resultantes de la situación actual de enorme dispersión de la edificación y permitir así, la consecución que subyace en la Ley de un desarrollo equilibrado, limitado en su ocupación del suelo y vinculado a una ordenación racional del territorio.

b) El suelo rústico mantiene la ya tradicional denominación, en el ánimo de enfatizar los mismos conceptos que motivaron la recuperación de la misma en la Ley 5/1987, esto es, la atribución a esta clase de suelo de una ordenación positiva en función de su propia naturaleza, al mismo nivel que la que aquella Ley atribuía al suelo urbano, como reconocimiento a su excepcional valor en el ámbito territorial de la Comunidad Canaria. Se reconoce su categorización en función de análogos atributos a los que contemplaba la Ley de 1987 y se hace extensiva esta clasificación, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Básica, a aquellos suelos que no siendo precisos para la urbanización, actualmente forman parte del suelo vacío, de ese suelo que hoy, es necesario preservar en orden a posibilitar un desarrollo sostenible del territorio.

Frente a este carácter extensivo del suelo rústico, y a fin de intervenir en los modelos, tan extendidos en el archipiélago, de implantación residencial en el medio rural, se contempla la regulación de los núcleos rurales y asentamientos agrícolas y los mecanismos de intervención, superando las limitaciones con que se contemplaban en la Ley 5/1987, acotando en ellos las posibilidades de nuevas edificaciones de uso residencial por la restricción de tal uso en el resto de esta clase de suelo. Asimismo, este mismo carácter extensivo de la clasificación del suelo rústico obliga a la posibilidad de permitir, en aquellos

supuestos excepcionales, los usos previstos por los Proyectos de Actuación Territorial ya aludidos.

c) El suelo urbanizable queda por extensión aplicado a aquel suelo no incluido en ninguna de las clases anteriores. Con carácter diferencial se contempla el suelo urbanizable turístico y estratégico, por responder ambos a criterios vinculados específicamente a intereses de carácter supralocal o suprainsular, sin perjuicio de establecer un espacio competencial municipal. Su calificación vendrá mediatizada por criterios ordenadores del planeamiento de ordenación insular o territorial jerárquicamente prevalente.

Se amplía el Patrimonio Público del Suelo al ámbito insular y autonómico a fin de responsabilizar, con su participación, a las distintas administraciones y se crea el Fondo de Compensación Territorial y Ambiental como medio de facilitar la gestión urbanística y medioambiental, potenciándose como mecanismo de equitativa distribución de los recursos aplicables a los Espacios Naturales.

El Título III, con la rúbrica de "Ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística" hace una extensa revisión de los instrumentos de ejecución del planeamiento. En lo que hace referencia a la gestión de los sistemas generales se ratifica su carácter público siendo la Administración Pública, en sus distintos niveles de actuación, la que asume su ejecución en coherencia con su propia definición, como elementos estructurantes del territorio al servicio de la colectividad, sin perjuicio de los sistemas generales que, como deber instituido en la Ley estatal, corresponda su cesión de forma obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo urbano no consolidado y urbanizable.

La ordenación medioambiental y la de los recursos naturales requieren para su consecución unos órganos de gestión ágiles, con competencias delimitadas, capaces de impulsarlas. A estos efectos se crean nuevos órganos a través de las áreas de gestión integral y las unidades de actuación medioambiental, aptos para lograr la organización interadministrativa necesaria para el desarrollo de dichos territorios así como la obtención de la financiación precisa para su preservación.

Los sistemas de ejecución urbanística ofrecen a los particulares y administraciones intervinientes un amplio abanico de formas y procedimientos para la equidistribución y ejecución de la urbanización, adaptándose a la pluralidad de situaciones jurídicas y territoriales presentes en la realidad del archipiélago a fin de que ello no sea un obstáculo para la ejecución del planeamiento. A estos efectos se introducen sistemas novedosos como el concierto, que simplifica enormemente los procedimientos en caso de acuerdo entre las partes implicadas; la ejecución empresarial, capaz de atribuir a persona física o jurídica distinta del propietario la ejecución; la ejecución forzosa protagonizada por la actuación de entidades u organismos públicos. En el sistema por concierto, el propietario único de los terrenos o todos los propietarios de común acuerdo asumen la actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos mismos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento. En este sistema, la gestión de la actividad de ejecución puede ser

llevada a efecto mediante la constitución por todos los propietarios afectados de una entidad urbanística de gestión o a través de sociedad mercantil o, en su caso, por el propietario único.

En el sistema de ejecución empresarial el beneficiario de la atribución asume la actividad de ejecución conforme al convenio urbanístico aprobado y suscrito con el Ayuntamiento y la oferta efectuada a los propietarios. Se fundamenta en la relevancia otorgada a la actividad urbanizadora en relación a la función social de la propiedad del suelo, en cuanto que los plazos y deberes de ejecución quedan limitados en razón de las efectivas necesidades y la asunción por otros agentes distintos a la propiedad de estas obligaciones, sin menoscabo de los derechos reconocidos a la misma. No obstante se otorga al propietario preferencia en la iniciativa del desarrollo del planeamiento, como en cualquier otro sistema de ejecución privada, así como el reconocimiento de su derecho al aprovechamiento urbanístico que le corresponda cuando se incorpore al proceso urbanizador y, en su defecto, por análogo concepto mediante su atribución en parcelas edificables por reparcelación forzosa o, en última instancia, mediante su expropiación.

El sistema de ejecución forzosa se concibe como un mecanismo de respuesta de la Administración ante el incumplimiento de los compromisos adquiridos por el agente urbanizador en cualquier sistema de ejecución privada, garantía que se hace extensiva al cumplimiento de los objetivos del planeamiento y también a los demás interesados intervinientes en el procedimiento, por el cual aquella última subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente, mediante gestión directa o encomienda a sociedad mercantil de capital público. A los mismos fines responde la ejecución de la edificación mediante la sustitución del propietario, en aquellos casos en los que este último no ejercite sus derechos edificatorios evitando de este modo, sin que ello tenga carácter punitivo, el bloqueo del suelo urbanizado y las especulaciones nocivas para el interés público.

Por otro lado, las entidades urbanísticas colaboradoras se asimilan a entidades mercantiles como método de acercamiento del urbanismo a las técnicas utilizadas tradicionalmente por los operadores inmobiliarios.

Se perfecciona el sistema de conservación urbanística posibilitando a las Administraciones actuantes delimitar unidades exclusivamente para la rehabilitación, ejecución parcial o mantenimiento de zonas de interés territorial, aspectos éstos de especial relevancia en este ámbito, donde el turismo como actividad económica tiene una importancia particular.

En el régimen general de Expropiación Forzosa, regulado en el Título IV, se incentiva el mutuo acuerdo entre las partes mediante un incentivo en caso de avenencia previa a la fijación definitiva del justiprecio.

El Título V, dedicado a la Intervención Administrativa en la Edificación y Usos del Suelo, regula los procedimientos de intervención de las distintas administraciones en los usos del territorio. Determina la no sujeción a licencia urbanística de los proyectos de obras y servicios públicos y los de construcción, edificación o uso del suelo

de la Administración de la Comunidad Autónoma y de los Cabildos Insulares, previendo en estos casos un procedimiento de cooperación interadministrativa. Se regula la inspección para la protección del medio urbano y natural y los mecanismos de reacción frente al incumplimiento de la normativa urbanística y medioambiental. Especial relevancia se da al cumplimiento de las órdenes de suspensión de las actuaciones, previendo en su defecto la imposición de multas coercitivas y traslado al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que proceda. Análoga reacción se prevé frente al incumplimiento de las órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior mientras que, por el contrario se establecen bonificaciones en los supuestos de legalización o restauración voluntaria.

Asimismo, se establecen los plazos para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, así como los supuestos de exclusión en su aplicación con referencia a: los suelos rústicos de protección ambiental o comprendidos en un Espacio Natural Protegido protegido o en la zona periférica de protección, así como los calificados como sistemas generales; los bienes catalogados o declarados de interés cultural; los que afecten a viales, espacios libres o zonas verdes públicas y los que afecten a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos. Asimismo, se regula el régimen de disconformidad con la legislación territorial y urbanística a la que quedan sometidas las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones cuando en razón a lo anterior no fuera posible la adopción de tales medidas. Este régimen no es asimilable al de fuera de ordenación en la medida en que el origen de la situación es distinto y sus consecuencias son también distintas y tiene por objeto, con independencia de su carácter disuasorio, paliar en lo posible las consecuencias territoriales del ilícito realizado.

El Título VI, dedicado a Infracciones y Sanciones, regula el régimen jurídico aplicable a las infracciones y sanciones derivadas del incumplimiento de la ordenación territorial, urbanística o ambiental, y como regulación necesaria para castigar las actuaciones antisociales que agreden, destruyan o incidan negativamente sobre los recursos naturales en general, y sobre el territorio en particular.

El Título VII contempla las disposiciones organizativas y de régimen jurídico, donde cabe señalar el Consejo Asesor del Medio Ambiente y Ordenación Territorial como órgano de propuesta, deliberación y consulta, dotado de autonomía funcional y adscrito a la Consejería competente en materia de conservación de la naturaleza.

La Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural se concibe como un organismo descentralizado y de carácter predominantemente técnico, dedicado a comprobar la legalidad de actuaciones que afecten al suelo y a los recursos naturales, pudiendo proceder a la suspensión de actos y usos del suelo, a la sanción de infracciones así como a proponer la impugnación de los actos administrativos que proceda en virtud de la referida comprobación. Este organismo, en el que se integrarán los

Ayuntamientos que voluntariamente lo deseen, se crea por el hecho de que la reacción administrativa frente a los incumplimientos sólo puede quedar garantizada desde una actuación generalizada que lleve al convencimiento social de que toda infracción contra el territorio tiene la debida respuesta legal, erradicando la actual creencia en una reacción excepcional y por ende, discriminada ante tales infracciones.

La Comisión de Valoraciones de Canarias centra su función en la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio derivado de expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística, ejerciendo facultades consultivas en materia de responsabilidad patrimonial.

La Comisión de Reclamaciones Administrativas se configura como un organismo público, de intervención potestativa, para la resolución de conflictos suscitados a lo largo de los procedimientos en materia territorial y urbanística, en un intento de acortar los plazos en la resolución de los mismos, a cuyos efectos se arbitran incluso formalidades de conciliación de los intereses en pugna.

Finalmente, la figura del convenio urbanístico, ya conocida y ampliamente utilizada aún sin un soporte legal preciso, se regula por primera vez en este texto legislativo contemplando la naturaleza y régimen jurídico de los convenios de carácter territorial y/o urbanístico que se formalicen conforme a dicha normativa, lo que supone dar un amplio margen a la voluntad de las partes en la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en su ámbito de aplicación, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así, como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

Todo lo anterior se complementa con un anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por la Ley y un régimen transitorio cuidadoso, que respeta los derechos adquiridos al amparo de la legislación anterior y permite ejecutar los planes vigentes con arreglo a la nueva normativa, sin necesidad de incoar un expediente específico de adaptación a ella.

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley.

La presente ley tiene por objeto la ordenación del uso de los recursos naturales y, en particular, la utilización del territorio, en cuanto elemento básico del equilibrio de los ecosistemas de las islas y del archipiélago, sin perjuicio de lo previsto en otras leyes sectoriales.

Artículo 2. Actividad de ordenación.

1. La actividad de ordenación es una función pública.
2. La actividad de ordenación de los recursos naturales corresponde, en el ámbito de sus respectivas competencias y a través de los instrumentos previstos en esta Ley, a la Comunidad Autónoma y a los Cabildos Insulares y se rige por los principios establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.

3. La actividad de ordenación territorial y urbanística para la organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste

mediante la urbanización y la edificación, corresponde, en sus respectivas esferas de competencia, a la Administración de la Comunidad, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos.

4. La ordenación territorial y urbanística implicará el ejercicio de las siguientes potestades por la Administración pública competente:

- a) Determinación de la forma de gestión de la actividad.
- b) Formulación y aprobación de instrumentos de planeamiento.
- c) Ejecución del planeamiento y, en su caso, dirección y control de dicha ejecución.
- d) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
- e) Intervención en el mercado del suelo a través de los mecanismos previstos en esta Ley.
- f) Control de la edificación y el uso del suelo.
- g) Protección de la legalidad y sanción de las infracciones.
- h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 3. Principios de la actuación pública con relación al territorio.

1. Son principios que informan la actuación pública sujeta por el artículo 9 de esta Ley a cooperación interadministrativa:

- a) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.
- b) La armonización de los requerimientos del desarrollo económico y social con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- c) La promoción de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad autonómica, insular e intermunicipal.

2. Las decisiones adoptadas en el curso de la actuación pública sujeta a cooperación interadministrativa deberán basarse en una suficiente identificación y determinación de los intereses relevantes, públicos y privados, y justificarse en la ponderación recíproca de estos a la luz del orden constitucional.

Artículo 4. Fines de la actuación pública con relación al territorio.

Son fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste:

- a) Defender y proteger los espacios, recursos y elementos naturales, así como las riquezas con relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales y paisajísticos.
- b) Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal, piscícola u otros análogos, al igual que aquellos otros cuyo interés económico, social y

ecológico así lo justifique, con especial consideración de las zonas de medianías y cumbres para propiciar su recualificación social y económica, procurando la conservación de los usos y costumbres tradicionales compatibles con el medio.

c) Asegurar la racional utilización del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los de ocio, residencia y turismo.

d) Contribuir al uso y distribución racionales de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de efluentes y la protección de su calidad.

e) Asegurar la explotación y el aprovechamiento racionales de las riquezas y los recursos naturales y, en particular, de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio.

f) Preservar las riquezas del Patrimonio Histórico Canario, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales o paisajísticos, promoviendo las medidas pertinentes para impedir su destrucción, deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias; e impulsando su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento.

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas, actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un progreso económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio.

h) Orientar las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada.

i) Promover el desarrollo económico y social equilibrado y sostenible a través del fomento de las actividades productivas y generadoras de empleo estable.

j) Integrar y armonizar cuantos intereses públicos y privados, ya sean sectoriales o específicos, afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.

Artículo 5. Fines de la actuación de carácter urbanístico.

1. Son fines de la actuación pública de carácter urbanístico:

a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.

b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.

c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.

e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

f) Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones, y con específica atención a la ordenación insular del suelo que soporte la actividad turística.

b) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.

d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

e) La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del Patrimonio Histórico Canario y arquitectónico.

Artículo 6. Gestión de la actividad de ordenación territorial y urbanística.

1. La gestión de la actividad de ordenación territorial y urbanística se desarrollará en las formas previstas en esta Ley y, para todo lo no contemplado en ella, en la legislación reguladora de la Administración actuante.

2. Se realizarán necesariamente de forma directa:

a) La tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y los de ejecución de éstos.

b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de ordenación, control, intervención, protección de la legalidad, sanción y expropiación.

La Administración podrá actuar, en estos casos, por sí misma o mediante una organización descentralizada de Derecho público dependiente de ella.

3. Las Administraciones con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley, la iniciativa privada en el desarrollo de dicha actividad.

4. Los titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervendrán en la actividad de ordenación territorial y urbanística, en la forma y los términos de la legislación general reguladora de las condiciones básicas garantes de la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad y de la presente Ley.

Artículo 7. Participación ciudadana.

En la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, la Administración actuante deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución mediante la formulación de alegaciones en el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.

TÍTULO I

GOBIERNO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

COOPERACIÓN EN EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN PÚBLICA DE ORDENACIÓN O CON RELEVANCIA TERRITORIAL

Artículo 8. Deber de cooperación interadministrativa.

1. Las Administraciones públicas con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística o sectorial con relevancia territorial o que impliquen ocupación o utilización del suelo están obligadas a cooperar entre sí, y, cuando proceda, concertar con la Administración General del Estado, sus actuaciones, en especial, la aprobación de los instrumentos en que éstas se formalicen para su eficacia y, en su caso, la legitimación de su ejecución.

2. El deber de cooperación comporta:

a) La debida, suficiente y tempestiva información sobre el contenido de la actuación a todas las Administraciones públicas cuyas competencias propias puedan verse afectadas.

b) La armonización de las competencias de la Administración actuante entre sí y con las de ordenación territorial o urbanística o con relevancia territorial de las restantes Administraciones, de suerte que no resulte lesionado el contenido esencial, ni impedido o dificultado desproporcionadamente el cumplimiento de los fines legales de cualquiera de ellas.

Artículo 9. Cooperación interadministrativa de actuaciones con relevancia territorial.

1. Están sujetos a la cooperación interadministrativa:

a) Los instrumentos de planeamiento para la ordenación del territorio y la ordenación urbanística previstos en esta Ley.

b) Cualesquiera planes, programas o proyectos de obras o servicios públicos de las Administraciones de la Comunidad, las Islas y los Municipios que afecten, por razón de la localización o uso territoriales, a la instalación, funcionalidad o funcionamiento de obras o servicios de cualesquiera de dichas Administraciones Públicas.

c) Los proyectos de construcción, edificación o uso del suelo para obras o servicios públicos de la Administración Pública de la Comunidad 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 debe cumplirse, en el estado de su instrucción más temprano posible, el trámite de consulta a las Administraciones Públicas territoriales afectadas.

El trámite de consulta es de cumplimiento preceptivo incluso en situación de urgencia. Se exceptúan los procedimientos que tengan por objeto instrumentos o proyectos que constituyan desarrollo o ejecución de otros previos en cuyo procedimiento de aprobación se haya cumplido dicho trámite, 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) A todas las Administraciones territoriales afectadas la posibilidad de exponer y hacer valer de manera suficiente y motivada las exigencias que, en orden al contenido del instrumento o proyecto en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.

b) A todas las Administraciones anteriores y a la competente para la aprobación del instrumento o proyecto de que se trate la ocasión de alcanzar un acuerdo sobre el contenido del mismo.

4. El trámite de consulta, que podrá simultanearse con el de información pública si existiere, tendrá una duración de un mes, salvo que la legislación que regule el instrumento de que se trate disponga otro diferente.

5. La incomparecencia en este trámite de la Administración afectada en sus competencias no impide la continuación del procedimiento. En todo caso, dicho instrumento o proyecto sólo puede contener previsiones, distintas a las de obligado cumplimiento, que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones en el ámbito de sus respectivas competencias si éstas han 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, a su juicio, una definición acordada del interés público.

7. Sin perjuicio de lo regulado en los números anteriores, los proyectos de obras o servicios públicos de la Administración de la Comunidad Autónoma o Cabildos Insulares a que se refiere la letra c) del número 1 se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 182 de esta Ley.

CAPÍTULO II

ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO

Sección 1ª

Disposiciones generales

Artículo 10. Competencias de ordenación de los recursos naturales y del territorio.

La Administración de la Comunidad Autónoma y los Cabildos Insulares ordenarán los recursos naturales y, en particular, el territorio a través de los instrumentos previstos en esta Ley.

Artículo 11. Competencias con relevancia territorial de las Administraciones autonómica e insular.

La Administración de la Comunidad y los Cabildos Insulares cooperarán entre sí en el ejercicio de sus competencias con relevancia territorial y de acuerdo con las políticas medioambiental y regional de la Administración General del Estado y de la Unión Europea.

Artículo 12. Instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.

1. Son instrumentos de ordenación de los recursos naturales y, en particular, del territorio:

- a) Las Directrices de Ordenación.
- b) Los Planes Insulares de Ordenación.

2. Son instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos los Planes y Normas de los mismos.

3. Son instrumentos de ordenación territorial:

- a) Los Planes Territoriales de Ordenación.
- b) Los Proyectos y Calificaciones Territoriales.

4. Los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos, así como los instrumentos de ordenación deberán ajustarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación y a los Planes Insulares de Ordenación. Los Planes Territoriales Especiales deberán ajustarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación y, en cuanto a la ordenación de los recursos naturales, a los Planes Insulares de Ordenación.

5. Reglamentariamente se desarrollarán el objeto, determinaciones y contenido documental de los instrumentos previstos en este artículo determinando, los que estén sujetos a la previa redacción de avances de planeamiento. Durante su formulación y tramitación podrá acordarse la suspensión de los procedimientos de aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, de ámbito igual o inferior, y del otorgamiento de licencias urbanísticas.

Sección 2ª

Directrices de ordenación

Artículo 13. Directrices de Ordenación: objeto, clases y determinaciones.

1. Las Directrices de Ordenación tendrán por objeto:

- a) Definir los criterios autonómicos de carácter básico que regulen la gestión y usos de los recursos naturales.
- b) Fijar los objetivos y estándares generales de las políticas y actividades con relevancia territorial de acuerdo con la legislación sectorial que corresponda.

c) Establecer estrategias de acción territorial para la cooperación de las distintas Administraciones Públicas, definiendo el modelo territorial canario.

d) Articular las actuaciones sobre la base del equilibrio autonómico y la complementariedad de los instrumentos que conforman el sistema de ordenación territorial.

e) Cualquier otro que contribuya a asegurar el desarrollo sostenible del archipiélago.

2. Las Directrices de Ordenación podrán referirse a uno o a varios ámbitos de la actividad social o económica.

3. Las Directrices de Ordenación establecerán las determinaciones precisas para el cumplimiento de su función, con precisión de las que tengan el carácter de:

a) Normas de aplicación directa, que serán de inmediato obligado cumplimiento por la Administración y los particulares.

b) Normas directivas, que tendrán igual eficacia obligatoria que las anteriores, pero cuya aplicación requerirá su desarrollo por el pertinente instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o, en su caso, disposición administrativa.

c) Recomendaciones, que tendrán eficacia orientativa para la Administración y los particulares.

Artículo 14. Directrices de Ordenación: procedimiento.

1. La iniciativa para la elaboración de las Directrices de Ordenación corresponderá al Consejo de Gobierno a propuesta de:

a) La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo, cuando afecten a la competencia de dos o más Consejerías y siempre las generales; y

b) La Consejería competente por razón de la materia en los restantes casos.

El acuerdo de iniciación del procedimiento explicitará los Organismos que deban formular y tramitar el instrumento, y fijará los objetivos, plazos y criterios para su elaboración.

2. La consulta a que se refiere el artículo 9 deberá efectuarse especialmente con los Cabildos Insulares.

3. La aprobación definitiva de las Directrices de Ordenación corresponderá al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Sección 3ª

Planes insulares de ordenación

Artículo 15. Planes Insulares de Ordenación: determinaciones.

Los Planes Insulares son instrumentos de ordenación de los recursos naturales de la isla y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. Tienen carácter vinculante para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior y para los planes de ordenación urbanística. Sus determinaciones se establecen:

a) En el marco de las Directrices de Ordenación favoreciendo la complementariedad de todos los Planes Insulares entre sí, la articulación de las distintas políticas y

actuaciones con incidencia territorial, la mejor distribución de los usos e implantación de las infraestructuras y la necesaria protección de los recursos naturales, el ambiente y los bienes culturales.

b) Teniendo en cuenta la realidad global de la isla, especialmente las características socioeconómicas de su territorio y población, en relación con las posibilidades y programas de actuación del sector público y las posibles acciones del privado.

Artículo 16. Planes Insulares de Ordenación: contenido necesario.

1. Los Planes Insulares tendrán el siguiente contenido:

a) En cuanto a los planes de ordenación de los recursos naturales, las determinaciones exigidas por la legislación ambiental y de conservación de la naturaleza, a los efectos de la ordenación de los recursos naturales de la isla, y, en todo caso, las siguientes:

1) Describir, definir y evaluar las características físicas y biológicas de los recursos naturales, su estado de conservación y su previsible evolución futura.

2) Establecer las limitaciones que procedan en función del estado de conservación y, en particular, las áreas del territorio que, por sus características naturales y paisajísticas o su relevancia para la calidad de vida, deban ser excluidas del proceso de urbanización y edificación.

3) Señalar los regímenes de protección que procedan, y que como mínimo habrán de asegurar el cumplimiento de las disposiciones internacionales, generales y autonómicas.

4) Establecer criterios de referencia, orientadores en la formulación y ejecución de las diversas políticas sectoriales que inciden en su ámbito territorial.

5) Establecer medidas para la defensa, mejora y restauración del ambiente natural, especificando las prohibiciones y obligaciones que, para cumplir tal objetivo, correspondan a la Administración y a los particulares.

6) Establecer medidas para la defensa, mejora y ordenación del espacio litoral y los espacios naturales marinos, señalando las actividades compatibles susceptibles de ser desarrolladas en los mismos y en su entorno.

7) Establecer directrices y criterios básicos de la gestión de los Espacios Naturales Protegidos declarados y de la flora y fauna catalogada para garantizar los objetivos de las correspondientes declaraciones.

8) Definir áreas de gestión integrada que afecten a uno o varios Espacios Naturales Protegidos.

9) Establecer, en su caso con carácter complementario de la legislación reguladora de la evaluación del impacto ecológico, las actividades y actuaciones adicionales que deban ser sometidas a evaluación y los ámbitos dentro de los cuales se aplicará una regulación específica en la materia.

b) La estructura y localización de las infraestructuras, los equipamientos y las dotaciones e instalaciones de servicios públicos o de relevancia e interés social para la isla.

c) El esquema de la distribución y priorización de los usos y las actividades estructurantes del territorio insular, con expresa localización y ordenación de las actividades relevantes para el desarrollo social y económico insular o autonómico, y específicamente:

1) Modulación, elevación y, en su caso, complementación de los estándares fijados por esta Ley, así como los previstos en Leyes sectoriales que tengan directa y relevante incidencia en la ordenación territorial y urbanística.

2) Determinación del techo insular de plazas alojativas turísticas, con sus previsiones de desarrollo, y de las áreas aptas para tal uso, dentro de las cuales el planeamiento general delimitará, en todo caso, los sectores urbanizables turísticos.

3) Fijación de criterios para la aceptación de iniciativas y selección de alternativas de sectorización de los suelos urbanizables turísticos.

4) Previsiones específicas para la rehabilitación de zonas o núcleos con significativo uso turístico o en los que se combine este uso con otros a rehabilitar, que estén insuficientemente dotados de infraestructuras y/o equipamientos en relación con el número de plazas alojativas o cuyas tipologías sea conveniente modificar, a propuesta de la Consejería competente en la materia.

d) La preservación del proceso urbanizador y edificatorio del suelo cuya transformación resultaría inadecuada para el desarrollo sostenible de la isla, y en particular, de aquellos espacios agrícolas, ganaderos y forestales de especiales características agronómicas o interés estratégico.

e) El señalamiento de las áreas en las que deban establecerse limitaciones por razón de interés público, con la necesaria intervención de las Administraciones competentes por razón de la materia.

f) Las medidas necesarias para conservar y mejorar el patrimonio cultural.

g) Las directrices de política territorial de carácter indicativo para la cooperación de la totalidad de los sectores de la actividad económica y social con relevancia territorial.

h) La programación de las acciones necesarias para la ejecución de sus previsiones.

2. El contenido sustantivo y documental de los Planes incluirá en todo caso las determinaciones requeridas por la legislación general reguladora de la conservación de la naturaleza y de los Espacios Naturales Protegidos.

3. Es de aplicación a las determinaciones de los Planes Insulares lo dispuesto para las de las Directrices de Ordenación en el número 3 del artículo 13.

Tendrán en todo caso el carácter de normas de aplicación directa las determinaciones para las que dicho carácter venga predeterminado por las Directrices de Ordenación, así como las que impongan la clasificación, calificación y sujeción a un régimen de protección del suelo. Tendrán carácter de normas directivas las determinaciones de áreas aptas para usos turísticos y estratégicos y sus capacidades respectivas en el ámbito insular y municipal.

Todas las determinaciones de los Planes Insulares deben ser conformes con las de las Directrices de Ordenación, debiendo adaptarse a ellas cuando sean posteriores, y prevalecen sobre las de los instrumentos de ordenación territorial de ámbito inferior y de los de ordenación urbanística.

Artículo 17. Planes Insulares de Ordenación: contenido complementario.

1. Los Planes Insulares de Ordenación podrán establecer, para asegurar la efectividad de las que integran su contenido necesario, algunas o todas las siguientes determinaciones para:

a) Establecer las áreas aptas para implantar actividades relevantes para el desarrollo social y económico insular y autonómico, dentro de las cuales el planeamiento general delimitará los sectores de suelo urbanizable estratégico.

b) Reclassificar 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) Recalificar, mediante nueva categorización, el suelo rústico clasificado por un instrumento de planeamiento general en vigor.

2. Los Planes Insulares, al establecer las determinaciones previstas en el número anterior, efectuarán la distinción a que se refiere el número 3 del artículo 13. Tendrán en todo caso el carácter de normas de aplicación directa las previstas en las letras b) y c) del número 1 del artículo precedente.

Artículo 18. Planes Insulares de Ordenación: procedimiento.

1. Los Planes Insulares de Ordenación serán formulados por los Cabildos Insulares o, en caso de inactividad de éstos determinada reglamentariamente, por el Gobierno de Canarias. Su formulación requerirá la elaboración previa de un avance de planeamiento, que estará sujeto a consulta con todos los Ayuntamientos de la isla y los Departamentos del Gobierno de Canarias, y se someterá, además, a información pública. Estos mismos trámites se practicarán para la aprobación del Plan, una vez formulado.

2. La aprobación definitiva corresponderá al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, a propuesta del Consejero o los Consejeros competentes en materia medioambiental y de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, salvo cuando el procedimiento tenga por objeto exclusivamente la modificación de determinaciones establecidas con el carácter de normas directivas o recomendaciones, en cuyo caso corresponderá a esta última Comisión, a propuesta del referido Consejero o Consejeros. Quedan excluidas las modificaciones que afecten a normas directivas sobre las áreas aptas para usos turísticos y estratégicos, que deberán aprobarse por el Consejo de Gobierno.

Sección 4ª Otros planes de ordenación

Artículo 19. Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos: clases.

1. El planeamiento de los espacios naturales protegidos tendrá por objeto la ordenación de los recursos naturales, en sus respectivos ámbitos físicos, incluyendo los usos del territorio en toda su extensión y determinaciones.

2. El planeamiento de los espacios naturales protegidos estará constituido por:

- a) Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Nacionales, Naturales y Rurales.
- b) Planes Directores de Reservas Naturales.
- c) Planes de Paisajes Protegidos.
- d) Normas de Conservación de Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico, que tendrán por objeto su estricta conservación.

3. La elaboración y el contenido de los Planes Rectores de Uso y Gestión de los Parques Nacionales se regulará por su legislación específica.

Artículo 20. Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos: determinaciones.

1. Los Planes y Normas de espacios naturales protegidos deberán establecer la zonificación y calificación del Espacio Natural Protegido, concretando, para cada una de las categorías de suelo, la normativa de aplicación y, en particular, el régimen de protección y, de ser procedente, de aprovechamiento de recursos. Los citados instrumentos podrán establecer zonas diferenciadas en función de la preservación de los valores protegidos y referidas a la intensidad de uso, distinguiendo, en su caso, las de uso excluido, restringido, moderado, tradicional, general y especial.

2. Los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Naturales y Rurales tendrán el contenido establecido en la legislación ambiental y, en cualquier caso, además de la zonificación, contendrán al menos las siguientes determinaciones:

- a) Normas, directrices y criterios para la gestión del Parque, de forma que puedan lograrse los objetivos que han justificado su declaración.
- b) Directrices y contenidos de los programas específicos a desarrollar 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 Parque 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) Estudio y programación económicos de la ejecución, gestión y mantenimiento.

3. Los Planes Directores de las Reservas Naturales deberán establecer, en todo caso, la zonificación, el destino y regulación de los usos permisibles e instalaciones preexistentes, las normas de gestión y actuación necesarias para la conservación de sus valores y los criterios para evaluar la conveniencia y oportunidad de su revisión.

4. Los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes de Ordenación de Paisajes Protegidos podrán establecer algunas o todas las siguientes determinaciones de ordenación urbanística:

- a) Recalificar en cualquiera de las categorías previstas en la presente Ley, el suelo rústico clasificado por un instrumento de planeamiento general en vigor.
- b) Reclasificar como suelo rústico, en la categoría que proceda según sus características, terrenos que tengan la clasificación de suelo urbano o urbanizable, cuando lo exija la ordenación y protección de los recursos naturales.
- c) En las zonas de uso general o especial, reclasificar como suelo urbano o asentamientos rurales o agrícolas, los terrenos clasificados o calificados de otra forma por un instrumento de planeamiento general en vigor, cuando las características de la urbanización y edificación existentes así lo exijan, y la conservación de los recursos naturales y los valores ambientales presentes lo permita.
- d) Igualmente en las zonas de uso general o especial, reclasificar como suelo urbanizable, los terrenos clasificados en otra categoría 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.

5. Los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Naturales y 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, excluyendo la categoría de asentamientos.

6. En todo caso, en la formulación 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 21. Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos: contenido.

1. El contenido mínimo de los Planes y Normas atenderá al objetivo y grado de complejidad de cada espacio, y cumplirá en todo caso lo dispuesto por la legislación de Espacios Naturales Protegidos y su normativa de desarrollo.

2. Los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Naturales y Rurales y los Planes de Paisajes Protegidos instrumentarán sus determinaciones mediante, al menos, una Memoria descriptiva y justificativa que, en el caso de los Parques, contendrá un estudio de los ecosistemas del Espacio Natural Protegido. Incluirán igualmente una Normativa que definirá las distintas zonas y regulará su régimen de protección y, en su caso, de aprovechamiento de los recursos, así como un Estudio económico y financiero de las actuaciones que se prevean, Programa de desarrollo de las mismas, y los Planos de información y ordenación precisos.

3. Los Planes Directores de Reservas Naturales contendrán al menos una Memoria que incluya el estudio de los

ecosistemas, la Normativa de uso, Programa de las actuaciones a desarrollar, y Estudio económico y financiero de las mismas, así como los Planos precisos para la mejor definición de sus determinaciones.

4. Las Normas de Conservación contendrán al menos una Memoria descriptiva y justificativa y la Normativa de conservación y uso.

Artículo 22. Planes Territoriales de Ordenación.

1. Son Planes Territoriales de Ordenación:

- a) Los Planes Territoriales Parciales.
- b) Los Planes Territoriales Especiales.

2. Los Planes Territoriales Parciales tendrán por objeto la ordenación integrada de partes concretas del territorio diferenciadas por sus características naturales o funcionales. Sólo podrán formularse en desarrollo de Planes Insulares de Ordenación, y podrán referirse a los siguientes ámbitos territoriales:

- a) Espacios litorales.
- b) Sistemas insulares, comarcales o supramunicipales para sectores, actividades o usos estratégicos o turísticos.
- c) Áreas metropolitanas.
- d) Cualquier otro ámbito definido por el planeamiento insular.

3. Los Planes Territoriales Especiales, que podrán tener ámbito regional, insular o comarcal, tendrán por objeto la ordenación de las infraestructuras, los equipamientos y cualesquiera otras actuaciones o actividades de carácter económico y social, pudiendo desarrollar, entre otras, las siguientes determinaciones:

- a) Definir los equipamientos, dotaciones e infraestructuras de uso público y recreativo vinculados a los recursos naturales y espacios protegidos.
- b) Ordenar los aprovechamientos de los recursos naturales de carácter hidrológico, minero, extractivo u otros.

4. Los Planes Territoriales de Ordenación deberán ajustarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación y de los Planes Insulares de Ordenación vigentes al tiempo de su formulación. Los Planes Territoriales Especiales deberán ajustarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación y, en cuanto a la ordenación de los recursos naturales, a los Planes Insulares de Ordenación.

Su contenido mínimo se determinará reglamentariamente en función de sus diferentes fines y objetivos.

5. Los Planes Territoriales Especiales que no desarrollen Planes Insulares de Ordenación no dependerán jerárquicamente de éstos, sin perjuicio de lo indicado en el apartado anterior.

Artículo 23. Formulación y procedimiento.

1. Corresponde la formulación:

- a) A la Consejería competente en materia de medio ambiente la de los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos.
- b) A la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como a los Cabildos Insulares, cuando desarrollen Planes Insulares de Ordenación, los Planes Territoriales Parciales.

c) A la Administración competente por razón de la materia, la de los Planes Territoriales Especiales.

2. La tramitación del procedimiento, incluidos el sometimiento a información pública en la forma que se determine reglamentariamente y las aprobaciones previas a la definitiva, corresponderá a la Administración que haya formulado el Plan de que se trate. En cualquier caso, si las determinaciones del Plan afectasen a un Espacio Natural Protegido, requerirán informe de compatibilidad del órgano encargado de la gestión del mismo.

3. La aprobación definitiva de los Planes y Normas corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

4. La aprobación definitiva de los Planes Territoriales Especiales corresponderá:

- a) A los Cabildos Insulares, los que desarrollen determinaciones del Plan Insular de Ordenación.
- b) A la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, los de ámbito insular que desarrollen determinaciones del planeamiento de ordenación territorial superior, así como los de ámbito inferior al insular que no desarrollen determinaciones del correspondiente Plan Insular de Ordenación.

c) Al Consejo de Gobierno de la Comunidad, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y a propuesta del Consejero competente por razón de la materia, todos los restantes.

5. La aprobación definitiva de los Planes Territoriales Parciales corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Sección 5ª

Proyectos y calificaciones territoriales

Artículo 24. Proyectos de Actuación Territorial, objeto y requisitos.

1. Los Proyectos de Actuación Territorial tendrán por objeto la ejecución, con carácter excepcional y por razón de interés general, de las obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación y el desarrollo en suelo rústico no sujeto a protección ambiental ni incluido en un Espacio Natural Protegido, de los usos siguientes, siempre que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o sean incompatibles con el suelo urbano:

- a) Equipamientos y dotaciones para la prestación de servicios de interés social, tales como los de carácter educativo, científico, sanitario y asistencial.
- b) Establecimientos e instalaciones turísticas complementarias de especiales características, tales como dimensión, tipología o ubicación, determinadas por la normativa sectorial que los regule o el planeamiento de ordenación territorial, y especialmente las destinadas al ocio, deporte y esparcimiento.
- c) Depósitos al aire libre e instalaciones industriales específicas.

d) Áreas de servicio no previstas en el correspondiente Plan Territorial Especial.

2. Reglamentariamente se determinarán las condiciones que deban reunir los usos anteriores, las construcciones e

instalaciones precisas para su implantación y desarrollo, así como las categorías de suelo rústico que se declaren incompatibles con cada una de ellas.

3. Serán requisitos para la viabilidad de los Proyectos de Actuación Territorial los siguientes:

- a) El estudio de sus repercusiones socioeconómicas.
- b) La declaración de su interés general que, en todo caso, deberá acreditar la exigencia de su implantación en suelo rústico.
- c) La satisfactoria resolución, con cargo al promotor, del adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones correspondientes, mediante la realización de cuantas sean precisas para la eficaz conexión de aquéllas a las redes generales correspondientes y la garantía, como mínimo, del mantenimiento de la operatividad y nivel de servicio de las infraestructuras públicas existentes.
- d) La asunción de los demás compromisos, deberes y cesiones previstos legalmente o asumidos voluntariamente y, en especial, del pago del canon correspondiente.
- e) La justificación y determinación del plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos legitimadora del uso o actividad y de las construcciones e instalaciones que les otorguen soporte.
- f) La prestación de garantía ante la Comunidad Autónoma por importe mínimo del diez por ciento del coste total de la inversión a realizar para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restauración de los terrenos.

Artículo 25. Proyectos de Actuación Territorial, procedimiento.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Iniciación a instancia de cualquier persona pública o privada.
- b) Necesidad de la declaración previa del interés general de la actividad de que se trate por la Consejería competente por razón de la materia, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- c) Preceptividad del cumplimiento simultáneo, por plazo mínimo de un mes, de los siguientes trámites: información pública y audiencia de colindantes e informe del Cabildo Insular y de los Ayuntamientos afectados, así como, en el caso de procedimientos promovidos por personas privadas para actividades cuya implantación y desarrollo no requieran concesión administrativa alguna, convocatoria de concurso público para la consideración de posibles alternativas.
- d) Resolución definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias sobre procedencia de la estimación del Proyecto y, en su caso, selección del más idóneo de entre los alternativos presentados en competencia, con calificación simultánea de los terrenos afectados, que implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del Proyecto.

La resolución deberá producirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación de la solicitud o desde

la subsanación de las deficiencias de la documentación aportada, pudiendo entenderse producido acto presunto desestimatorio por el mero transcurso de tal plazo sin haberse practicado notificación de resolución alguna. Su contenido deberá incluir pronunciamiento sobre los compromisos, deberes y cesiones, incluido el pago de canon, asumidos por el promotor a favor del Ayuntamiento y el carácter ajustado o no a plazo de la calificación urbanística de los terrenos y del aprovechamiento que de ella deriva.

La resolución se comunicará al Registro de la Propiedad para la práctica de la anotación o inscripción que proceda. Dicha resolución definitiva incorporará, en su caso, la Declaración de Impacto Ecológico.

2. La aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial legitimará la implantación de los correspondientes usos y actividades y la ejecución de las obras e instalaciones que sean precisas, sin perjuicio de la necesidad de la obtención de las autorizaciones sectoriales pertinentes, y en todo caso, de la licencia municipal, cuando proceda.

Cuando el Proyecto, por su financiación, localización o actividad, esté sujeto a Evaluación de Impacto, conforme establezca la legislación específica, deberá acompañarse a la instancia el preceptivo estudio de impacto ecológico, que se tramitará en un único y común procedimiento, emitiéndose la declaración que proceda por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en el mismo acto de aprobación. Si el Proyecto se denegase, no se emitirá Declaración de Impacto alguna.

3. El Proyecto de Actuación Territorial y el aprovechamiento por él otorgado caducarán:

- a) Por el transcurso de un año, desde su otorgamiento, sin haberse solicitado en forma la preceptiva licencia municipal o autorización sectorial pertinente.
- b) Por el sólo hecho del no comienzo o no terminación de las obras precisas para la ejecución dentro, respectivamente, de los dos y cuatro años siguientes al otorgamiento de la licencia o de los inferiores que expresamente se hayan fijado en ésta.
- c) Por el transcurso del plazo señalado, en su caso.

Artículo 26. Calificación Territorial.

1. La calificación territorial es el instrumento de ordenación que ultimaré, para un concreto terreno y con vistas a un preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo no prohibidos, el régimen urbanístico del suelo rústico definido por el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable, complementando la calificación del suelo por éste establecida.

2. El otorgamiento de la calificación territorial requiere solicitud de interesado, formalizada mediante documentación bastante, acreditativa de la identidad del promotor, la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente, la justificación de la viabilidad y características del acto de aprovechamiento del suelo pretendido y, en su caso, de su impacto en el entorno, así como de la ecológica o ambiental y la descripción técnica suficiente de las obras e instalaciones a realizar.

El procedimiento para su otorgamiento, que en su fase autonómica deberá articularse de forma que quede garantizada la cooperación de todas las competencias sectoria-

les, incluida la medioambiental, habrá de ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

a) Fase inicial municipal, para informe por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual, sin efecto, podrá reproducirse la solicitud directamente ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, entendiéndose evacuado el informe municipal, a todos los efectos, en sentido favorable.

b) Fase de resolución por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, comprensiva de los actos de instrucción, en su caso simultáneos, de requerimiento de los informes sectoriales preceptivos y pertinentes e información pública por plazo de un mes.

c) El plazo máximo para resolver será de tres meses desde la entrada de la documentación en el Registro de la citada Consejería o desde la subsanación de las deficiencias de la aportada, si la Administración hubiera practicado requerimiento al efecto dentro de los quince días siguientes a su presentación. El transcurso del citado plazo máximo sin comunicación de resolución expresa alguna habilitará para entender desestimada la solicitud.

3. Cuando el proyecto presentado, por su financiación, localización o actividad, esté sujeto a Evaluación de Impacto, conforme establezca la legislación específica, deberá acompañarse a la instancia el preceptivo estudio de impacto ecológico, que se tramitará en un único y común procedimiento, emitiéndose la declaración que proceda por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en el mismo acto resolutorio.

4. Son de aplicación a la calificación territorial las disposiciones contenidas en las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 24, y las de los párrafos a) y b) del número 1 del artículo 25.

5. La Calificación Territorial y el aprovechamiento por ella otorgado caducarán:

d) Por el transcurso de un año, desde su otorgamiento, sin haberse solicitado en forma la preceptiva licencia municipal.

e) Por el sólo hecho del no comienzo o no terminación de las obras precisas para la ejecución dentro, respectivamente, de los dos y cuatro años siguientes al otorgamiento de la licencia o de los inferiores que expresamente se hayan fijado en ésta.

f) Por el transcurso del plazo señalado y, en su caso, de la prórroga que se haya concedido.

CAPÍTULO III

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª

Disposiciones generales

Artículo 27. Instrumentos de ordenación urbanística y su ejecución.

1. La ordenación urbanística se establecerá, en el marco de esta Ley y de sus normas reglamentarias de desarrollo, así como, en su caso, de los planes de ordenación territorial, por los siguientes instrumentos:

a) Las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

b) Los Planes urbanísticos y los Catálogos.

c) Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

La ejecución material de los instrumentos de ordenación urbanística se lleva a cabo con arreglo a proyectos de urbanización o proyectos de ejecución de sistemas, salvo cuando basten al efecto proyectos de obra pública ordinarios.

2. El contenido sustantivo y documental y la ordenación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística se establecerá reglamentariamente en desarrollo de esta Ley. En todo caso, el contenido deberá asegurar el cumplimiento de las exigencias de la legislación medioambiental, el procedimiento de aprobación garantizar el cumplimiento de los trámites establecidos por ésta y la aprobación implica la o las declaraciones previstas por la misma.

3. En la formulación y tramitación de los instrumentos de planeamiento podrá acordarse la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas y de la tramitación de los instrumentos de orden inferior, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Sección 2ª

Normas e Instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico

Artículo 28. Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

1. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico tendrán por objeto:

a) La determinación de los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, de los distintos instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística, así como de las normas específicas que deban ser observadas por éstos en la ordenación del espacio litoral y el uso turístico.

b) La precisión de los conceptos de consolidación por la urbanización y por la edificación y de perímetro urbano, y sus requisitos mínimos, a efectos de la clasificación de suelo urbano por el planeamiento general.

c) La definición de criterios con arreglo a los que el planeamiento de ordenación general habrá de 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.

d) La concreción y, en su caso, la elevación de los estándares mínimos de suelo para equipamientos y dotaciones.

e) La definición de los elementos de la ordenación estructural del planeamiento de ordenación general, en defecto de la determinación por éste.

f) La definición enunciativa o taxativa de los tipos y las condiciones de establecimientos susceptibles de ser implantados en suelo rústico mediante Proyectos de Actuación Territorial, y particularmente de los industriales.

g) La determinación de los criterios para la apreciación de la inadecuación objetiva de los terrenos para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por razones económicas, geotécnicas o morfológicas.

2. Estas Normas se aprobarán por Decreto del Consejo de Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y a iniciativa del Consejero competente por razón de la materia en el sector concernido, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Artículo 29. Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

1. Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico, tendrán por objeto la fijación de criterios orientativos sobre:

a) Objetivos y prioridades de los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística.

b) Soluciones-tipo para las cuestiones de más frecuente planteamiento en la formulación del planeamiento, conforme a la experiencia práctica.

c) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística más usuales en la práctica urbanística, con determinación para cada una de ellas de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, pudiendo ser utilizados por simple remisión.

d) Criterios y soluciones para el diseño y ejecución de obras de urbanización.

2. Estas Instrucciones vincularán a las Administraciones de la Comunidad, insular y municipal, que sólo podrán apartarse de ellas motivadamente. Corresponderá su aprobación al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Sección 3ª

Instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 30. Instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. La ordenación urbanística se establecerá y desarrollará, a escala municipal, mediante los siguientes instrumentos:

a) Planes Generales.

b) Planes de Desarrollo:

1) Planes Parciales de Ordenación.

2) Planes Especiales de Ordenación.

3) Estudios de Detalle.

2. Los Planes Generales adoptarán las siguientes modalidades:

a) En los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho que cuenten con más de 25.000 plazas alojativas turísticas o que, en todo caso, superen los 50.000 habitantes de derecho, adoptarán la forma de Planes Generales Estructurales, complementados para la pormenorización de su ordenación y su ejecución, por Planes Generales Operativos.

b) En los municipios de hasta 10.000 habitantes de derecho y que no cuenten con más de 25.000 plazas alojativas turísticas sólo podrán clasificar suelo como urbanizable en la categoría de ordenado.

c) En los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho o que, aun no alcanzando dicha población, cuenten con más de 25.000 plazas alojativas turísticas, la ordenación pormenorizada en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable podrá reducirse a la delimitación de ámbitos y sectores para el desarrollo de Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 31. Planes Generales.

1. Los Planes Generales definirán, en el marco fijado por la ordenación territorial, y para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, distinguiendo expresamente la estructural de la pormenorizada y organizando la gestión de su ejecución.

2. Los Planes Generales establecerán:

A) La ordenación estructural del territorio municipal, comprensiva de:

1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.

2) La clasificación del suelo. El cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado requiere la modificación de la ordenación estructural establecida.

3) La delimitación en suelo urbano no consolidado de ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación y, en su caso, de los suelos urbanizables no sectorizados.

4) La ordenación del suelo rústico.

5) El tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

6) La ordenación de los centros y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

7) La determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino a dotaciones y equipamientos que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas deberá comprender como mínimo las precisas para:

a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, con respeto del estándar concretado por las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, e incluyendo como integrantes de dicho sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la legislación de Patrimonio.

b) Sistemas generales y equipamientos supramunicipales y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

c) Sistemas generales municipales, infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones y equipamientos de cualquier índole que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

d) Terrenos dotacionales y de equipamientos, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.

8) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.

B) La ordenación pormenorizada, conforme a las siguientes reglas:

1) Esta ordenación se definirá para la totalidad del suelo urbano y del urbanizable ordenado con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de Ordenación.

2) La ordenación establecida directamente por el Plan General fijará para cada uno de los sectores de suelo urbanizable que establezca el aprovechamiento urbanístico medio en función de las intensidades y usos señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y demás dotaciones, homogeneizados según sus valores respectivos, en la forma que se determine reglamentariamente.

C) Las previsiones de programación y gestión de la actuación pública.

3. Los Planes Generales deberán cumplir las remisiones que a ellos hagan los instrumentos de ordenación territorial, especialmente las referidas al suelo urbanizable turístico.

4. Los Planes Generales, sobre la base de los Avances de Planeamiento previamente aprobados, se formularán y tramitarán por los respectivos Ayuntamientos, correspondiendo su aprobación definitiva a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 32. Planes Generales Estructurales y Planes Generales Operativos.

1. Los Planes Generales Estructurales establecerán preceptivamente la ordenación estructural definida en el número 2.A) del artículo anterior, con excepción del extremo contemplado en su apartado 3. La reserva para parques y jardines públicos no podrá ser inferior a 5 m² por habitante o plaza alojativa turística.

2. Los Planes Generales Operativos tienen por objeto el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La organización de la gestión y la programación de la ejecución del Plan General Estructural.

b) La concreción de sectores no delimitados por el Plan General Estructural para el desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.

c) La ordenación pormenorizada de todo o parte del suelo urbano y urbanizable, en su caso.

d) La división del suelo urbano y urbanizable en sectores de desarrollo, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, salvo el suelo urbanizable no ordenado, cuando así lo decida el propio Plan General.

3. Los Ayuntamientos, dentro de los seis meses siguientes a su constitución tras las correspondientes elecciones, formularán un Plan General Operativo, que podrá limitar su contenido al previsto en la letra a) del número anterior

y tendrá vigencia limitada al mandato legal de dichos Ayuntamientos. En tanto no se apruebe definitivamente este instrumento, se entenderá prorrogada la vigencia del precedente, sin perjuicio de la suspensión cautelar que pueda disponerse para garantizar la nueva programación.

4. Los Planes Generales Operativos se aprobarán por el mismo procedimiento establecido para los Planes Parciales de Ordenación y no podrán alterar las determinaciones propias de los Planes Generales Estructurales.

Artículo 33. Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de instrumentos de planeamiento general.

Los Planes Generales no podrán:

a) Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante Ley.

b) 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 75 viviendas o 10.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie.

c) Desarrollar directamente los Planes Insulares para la realización de operaciones de rehabilitación de zonas o núcleos con significativo uso turístico y la ejecución en sectores cuando unas y otros estén expresamente previstos en aquellos.

d) Establecer, dentro del ámbito de un Conjunto Histórico declarado conforme a la legislación de Patrimonio, cambios de alineaciones y rasantes y, en todo caso, determinaciones generales relativas a garajes en edificios de nueva planta, instalaciones en fachada u otras que puedan alterar la calidad histórica de los edificios debiendo remitir las mismas a su regulación mediante el preceptivo Plan Especial de Protección.

Artículo 34. Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.

b) La actualización y mejora, en el marco y de conformidad con la ordenación estructural del Plan General, de la ordenación pormenorizada por éste establecida para ámbitos de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable ordenado.

2. La ordenación pormenorizada comprende todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotacio-

nes y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.

3. Los Planes Parciales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos cuya población sea superior a los cincuenta mil habitantes de derecho, y capitales insulares, previo informe preceptivo y no vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que se entenderá favorable si no se emitiese y comunicase en el plazo de un mes. En el resto de los municipios la aprobación definitiva corresponde a la Comisión de Ordenación Territorial y Medio Ambiente de Canarias.

Artículo 35. Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación, cualquiera que sea su objeto, deberán cumplir los requisitos de calidad que se determinen en las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

2. Los Planes Parciales 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 predominante sea residencial:

1) Densidad máxima de 75 viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito o sector.

2) Edificabilidad bruta máxima de $1\text{m}^2/\text{m}^2$, referida a la superficie total del ámbito o sector.

3) Reserva mínima de suelo de 30 m^2 por cada 100 m^2 de superficie edificable para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos. De esta reserva, al menos la mitad debe destinarse a espacios libres públicos.

4) Previsión de al menos una plaza de aparcamiento, situada fuera de la red viaria, por cada unidad mínima de edificación susceptible de uso independiente, en los términos que se determine reglamentariamente.

b) En el suelo turístico: Reserva mínima de suelo de 50 m^2 por cada 100 m^2 de superficie edificable para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 m^2 por cada 100 m^2 de superficie edificable deben destinarse a espacios libres públicos y como máximo 7 m^2 por cada 100 m^2 de superficie edificable para dotaciones.

c) En el suelo con destino predominantemente industrial o terciario:

1) Reserva de 10 m^2 por cada 100 m^2 de superficie edificable para espacios libres públicos.

2) Reserva de al menos un 1 por 100 de superficie edificable para dotaciones.

3) Reserva de un 3 por 100 de la superficie edificable para equipamientos.

d) Las reservas del planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este número.

e) Reglamentariamente se modularán las reservas determinadas en este número en función de características

objetivas de los sectores y, en particular, del uso predominante en ellos, sin que en ningún caso se puedan minorar.

Artículo 36. Planes Especiales de Ordenación.

1. Los Planes Especiales de Ordenación desarrollarán o complementarán las determinaciones de los Planes Generales, incluidos los Estructurales, ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado.

2. Los Planes Especiales de Ordenación pueden tener por objeto cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.

b) Proteger y conservar el patrimonio histórico de carácter urbano arquitectónico, etnográfico o arqueológico.

c) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.

d) Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.

e) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el Plan General.

f) Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.

g) Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas que se prevean reglamentariamente.

3. Los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas y Sitios Históricos tendrán el contenido y determinaciones que se establezcan reglamentariamente y, en cualquier caso, los definidos en la legislación de patrimonio histórico-artístico.

4. La declaración de un Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural conforme a la legislación sobre patrimonio histórico-artístico comportará la obligación de su ordenación por el Ayuntamiento correspondiente mediante la formulación de un Plan Especial de Protección que deberá ser aprobado inicialmente en plazo no superior a un año a partir de su declaración.

5. Los Planes Especiales de Ordenación podrán modificar motivadamente las determinaciones del Plan General que no pertenezcan a la ordenación estructural.

6. Regirán para la formulación, tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Ordenación las mismas reglas establecidas para los Planes Parciales de Ordenación, con la salvedad de que los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas o Sitios Históricos requerirán informe favorable del Cabildo Insular correspondiente.

Artículo 37. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales, incluidos los Estructurales, y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) Los volúmenes.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:
 - a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
 - c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
 - d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
 - e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
 - f) Establecer nuevas ordenanzas.

3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.

4. Una vez aprobados definitivamente, deberán ser remitidos al Cabildo Insular, sin cuyo requisito no podrán entrar en vigor. La publicación de la aprobación definitiva habrá de hacer referencia a dicha remisión.

Sección 4ª Catálogos

Artículo 38. Catálogos.

1. Los Catálogos tendrán por objeto la descripción de las características, circunstancias, grado de protección y, en su caso, actuaciones e intervenciones que se puedan o deban realizar sobre inmuebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico, yacimientos y zonas arqueológicas, sitios naturales, jardines y parques, que tengan valor artístico histórico o antropológico o de otra índole incluidos en el Patrimonio Histórico Canario, que se pretenda conservar o mejorar mediante intervención territorial o urbanística.

2. Los Catálogos podrán formularse:

a) Con carácter general, como documentos integrantes de instrumentos de ordenación territorial y de Planes Generales o Parciales y Especiales de Ordenación que tengan entre sus fines o, en su caso, como único objeto, la conservación de los elementos señalados en el número anterior.

b) Como instrumentos autónomos, cuando alguno de los instrumentos de planeamiento a que se refiere la letra anterior así lo prevea expresamente y remita a ellos. En este caso, regirán para su formulación las reglas del Plan remitente y para su tramitación y aprobación las de los Planes Parciales de Ordenación.

3. Los Planes Generales deberán integrar, dentro de la documentación correspondiente a su ordenación pormenorizada, un Catálogo Arquitectónico del municipio, en el que se recogerán los inmuebles y espacios singulares que merezcan su preservación por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos.

4. En cada Cabildo Insular se llevará un Registro Público de carácter administrativo, en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes vigentes en la isla. La inscripción se efectuará de oficio una vez aprobados definitivamente los distintos Planes o, en su caso, Catálogos.

5. Los Cabildos Insulares anotarán con carácter preventivo los bienes catalogables que sean objeto de protección por los Planes o Catálogos en tramitación, desde el momento de la aprobación inicial de estos, y 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.

Sección 5ª Ordenanzas municipales

Artículo 39. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas 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, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyectación, 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 e Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones sobre los objetos legales propios 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 a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, sin el cumplimiento de cuyo requisito no podrá procederse a su publicación.

Sección 6ª Instrumentos para la ejecución material de los de ordenación

Artículo 40. Proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tendrán por objeto la ejecución material de las determinaciones de los Planes Generales, Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales de Ordenación para el suelo

urbano y el suelo urbanizable, 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 ordenan y definen 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 a que se refieren los dos números anteriores:

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 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. Su documentación 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.

c) Podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

CAPÍTULO IV

APROBACIÓN, PUBLICACIÓN, VIGENCIA Y EFECTOS DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 41. Tramitación de los planes de ordenación urbanística.

1. La instrucción de los procedimientos para la aprobación de los avances requeridos con carácter previo por esta Ley no estará sujeta a trámites predeterminados, ni siquiera al de información pública, pero la aprobación de los avances sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la elaboración o formulación del correspondiente Plan.

2. El procedimiento para la aprobación de los Planes de ordenación urbanística se establecerá reglamentariamente, debiendo respetar desde luego las siguientes reglas:

a) Se iniciará de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante la aprobación inicial, o a instancia de persona pública o privada, mediante solicitud de tramitación y aprobación acompañada del pertinente proyecto de Plan completo en su contenido sustantivo y documental.

Deducida solicitud de tramitación y aprobación, la Administración competente para la tramitación podrá formular, antes de la aprobación inicial, requerimiento de subsanación y, en su caso, mejora de

aquella dentro del mes siguiente a su presentación. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.

En la tramitación de los instrumentos de planeamiento general, se recabará del Cabildo Insular la localización de los bienes arqueológicos, paleontológicos, etnográficos y arquitectónicos que deban ser objeto de protección urbanística.

c) La aprobación inicial del proyecto de Plan implicará el sometimiento de éste, simultáneamente y por plazo mínimo de un mes, a los trámites de consulta para la cooperación interadministrativa, información pública e informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, estuvieren o no previstos legalmente como preceptivos.

d) La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, en su caso, definitiva. Será preceptiva nueva información pública por plazo de veinte días, como consecuencia de la introducción de modificaciones sustanciales en el proyecto de Plan.

e) La aprobación definitiva por la Administración autonómica, cuando ésta proceda.

f) Cuando el proyecto de Plan afecte, total o parcialmente, a un Espacio Natural Protegido y/o a su zona periférica de protección, no podrá acordarse ninguna de las aprobaciones sin previo informe del órgano al que corresponda la gestión y administración del Espacio Natural Protegido afectado; informe, que se entenderá evacuado en sentido favorable transcurrido un mes desde que fuera requerida su emisión.

g) En los procedimientos iniciados en virtud de una solicitud, el plazo máximo para resolver definitivamente por el órgano responsable de su tramitación será de seis meses. Transcurrido este plazo sin notificación de resolución expresa, el solicitante podrá entenderla estimada en los casos de Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle y desestimada en todos los restantes.

Cuando la Administración responsable de la tramitación sea competente sólo para la aprobación provisional, el solicitante podrá, desde que haya transcurrido el plazo establecido en el párrafo anterior, reiterar su solicitud ante el órgano de la Comunidad Autónoma competente para la aprobación definitiva. Reiterada ésta, dicho órgano requerirá de aquella Administración la remisión del expediente en el estado en que se encontrara. Desde la recepción del requerimiento, la Administración responsable de la tramitación deberá abstenerse de cualquier actuación o decisión, salvo la de la remisión, dentro del plazo de diez días, del expediente. El órgano autonómico competente deberá resolver sobre la aprobación definitiva en el plazo máximo de dos meses desde la reiteración de la solicitud, siempre que se hubiera celebrado la información pública o de cuatro, en caso contrario. Transcurridos estos plazos, el solicitante podrá entender que ésta ha sido estimada en los casos de Planes Parciales de Ordenación y Estudios de Detalle y desestimada en todos los restantes.

Artículo 42. Aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación.

1. El órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el Plan en todos sus aspectos. Si no encontrara completo el contenido o faltara por realizar algún trámite, lo devolverá al organismo o entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites omitidos, con suspensión del plazo máximo para resolver. La apreciación de deficiencia procedimental o insuficiencia documental podrá realizarse en cualquier momento de la instrucción antes del sometimiento del Plan, para resolución definitiva, al órgano competente.

2. Cuando no apreciara la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

a) Aprobar definitivamente el Plan en los términos en que viniera formulado.

b) Aprobar definitivamente el Plan a reserva de la simple subsanación de deficiencias sustantivas o formales, supeditándose su publicación al cumplimiento de las mismas.

c) Aprobación definitiva parcial del Plan, siempre que la ejecución y aplicación del contenido aprobado no pueda perjudicar la eficacia ulterior del Plan en su conjunto.

La aprobación definitiva parcial deberá fijar plazo improrrogable para la presentación del Plan, tras la nueva tramitación que proceda, a los efectos de resolución sobre el resto de su contenido. El mero transcurso sin efecto de dicho plazo habilitará a la Consejería competente para la realización de las rectificaciones o modificaciones en la documentación, así como de los trámites procedentes para la adopción de resolución definitiva sobre la parte pendiente de aprobación.

d) Suspender motivadamente la aprobación definitiva del Plan.

e) Desestimar motivadamente la aprobación definitiva del Plan.

Artículo 43. Efectos de la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento.

1. La aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

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 obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando

delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas en la sección 3ª del capítulo VI del título III.

e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine reglamentariamente.

2. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio entrarán en vigor con la íntegra publicación de su normativa en el *Boletín Oficial de Canarias*, sin perjuicio de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva

Los instrumentos de ordenación urbanística entrarán en vigor con la publicación de los acuerdos de su aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de Canarias* o de la Provincia, según que la aprobación corresponda a un órgano de la Comunidad Autónoma o de la Local, respectivamente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local.

3. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento, que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación. A tal efecto:

a) Las Normas y, en su caso, las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico y, en el marco de unas y otras, el planeamiento de ordenación definirá el contenido de la situación legal a que se refiere el número anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones y edificaciones.

b) En defecto de las normas y determinaciones del planeamiento previstas en el número anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1ª. Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

4. Los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida.

Artículo 44. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación.

1. La alteración del contenido de los instrumentos de ordenación se producirá mediante su revisión o modificación.

2. La revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento

establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en esta Ley o en los mismos instrumentos. La modificación no requiere en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística al de ordenación de los recursos naturales y del territorio, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística e iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares, y previos el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y la audiencia de los Municipios afectados, podrá establecer el deber de proceder a la revisión bien del planeamiento general u otros concretos planes urbanísticos, según proceda, fijando a las entidades municipales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hubiera llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 45. Revisión de los instrumentos de ordenación: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido al vencimiento del plazo o el cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento de ordenación a tal fin o, en todo caso, la que afecte a los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructural urbanística, identificados por el propio instrumento de ordenación o, en su defecto, definidos por las Normas Técnicas del Planeamiento.

2. En la revisión, la Administración ejerce la potestad de planeamiento sin restricciones derivadas de la ordenación objeto de reconsideración.

Artículo 46. Modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el artículo anterior supone y requiere su modificación.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, habrán de respetarse las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.

b) Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.

3. Es aplicable a las modificaciones lo dispuesto en el número 3 del artículo 44.

4. Las modificaciones, cuya aprobación definitiva corresponda a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, deberán:

a) Prever, localizar y resolver adecuadamente la forma de obtención de los mayores espacios libres que demande el aumento de densidad de población, a razón de 5 m² por cada habitante o plaza alojativa turística adicionales, cuando supongan incremento del volumen edificable de una zona.

b) No podrán reducir la superficie total de las zonas verdes y los espacios libres ya previstos, cuando afecten a unas y otros.

Artículo 47. Suspensión de los instrumentos de ordenación.

1. El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para su revisión o modificación, en todo o parte tanto de su contenido como de su ámbito territorial. El acuerdo de suspensión se adoptará a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y a iniciativa, en su caso, de los Cabildos Insulares o de las Consejerías competentes en materia con incidencia territorial y previos informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias y audiencia del Municipio o Municipios afectados.

2. El acuerdo de suspensión establecerá las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

TÍTULO II

CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 48. Clases de suelo y sus categorías.

1. El suelo de cada término municipal se clasificará por el Plan General, atendiendo al criterio de sostenibilidad del desarrollo urbanístico del territorio y de acuerdo, en su caso, con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales y territorial, en todas o algunas de las siguientes clases y categorías:

a) Urbano, consolidado y no consolidado.

b) Urbanizable sectorizado o no sectorizado.

c) Rústico, de protección natural, paisajística, cultural, de entornos, costera, agraria, forestal, hidrológica, minera, de infraestructuras y territorial, y de asentamiento rural y agrícola.

2. Lo dispuesto en el número anterior se entiende sin perjuicio de la clasificación directa de terrenos por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y territorial, cuando así lo prevea expresamente esta Ley.

Artículo 49. Calificación de suelo.

El planeamiento calificará el suelo de acuerdo con su destino específico. El suelo con uso predominantemente turístico, deberá calificarse como turístico cualquiera que sea su clase.

Artículo 50. Suelo urbano: definición.

Integrarán el suelo urbano:

a) Los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

1) Formar parte o ser susceptibles de ser integrados en una trama urbana existente y estar ya urbanizados por contar con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; todo ello, conforme a los criterios que se precisen en las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento.

2) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios enumerados en el apartado anterior, en los términos dispuestos por las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento.

b) Los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento de ordenación urbanística y de conformidad con sus determinaciones.

Artículo 51. Suelo Urbano: categorías.

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

a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, estando dotados de servicios, su urbanización sea asumida por el planeamiento. Los servicios necesarios para la consolidación por la urbanización serán los establecidos como mínimos por las Normas Territoriales de Planeamiento y, en su caso, por el planeamiento; en defecto de una y otro por los enumerados en el art. 50.a).1) y los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos que, estando o no consolidados por la edificación, y cuenten o no con servicios urbanísticos, su urbanización no sea asumida por el planeamiento por imponer su reforma o renovación.

Artículo 52. Suelo urbanizable: definición.

1. Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por no proceder su inclusión en alguna de las restantes, siendo susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad con las correspondientes Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento y, en su caso, determinaciones del planeamiento de ordenación territorial.

2. Salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, la clasificación deberá realizarse en forma tal que la superficie de los terrenos correspondiente sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento.

Artículo 53. Suelo urbanizable: categorías.

En el suelo urbanizable, el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por aquellos terrenos cuya transformación sea conforme con el

programa de gestión del planeamiento general y que podrá adoptar cualquiera de las siguientes variedades:

1ª. Suelo urbanizable ordenado, integrado por aquellos terrenos para los que se haya establecido, directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de usos de carácter residencial no turístico, industrial no estratégico y terciario no estratégico.

2ª. Suelo urbanizable no ordenado, integrado por el restante suelo urbanizable sectorizado.

b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos de esta clase de suelo. Podrá adoptar cualquiera de las siguientes variedades:

1) Suelo urbanizable turístico, integrado por los terrenos para los que el planeamiento disponga este uso.

2) Suelo urbanizable estratégico, integrado por los terrenos que el planeamiento reserve para la localización y el ejercicio de actividades industriales y terciarias relevantes para el desarrollo social y económico insular o autonómico.

3) Suelo urbanizable diferido, integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 54. Suelo rústico: definición.

Integrarán el suelo rústico los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación administrativa sectorial, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y Patrimonio Histórico Canario.

c) Estar sometido a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de alguno de los valores previstos en la letra anterior.

d) 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.

e) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal o ganadero; o contar con riquezas naturales.

f) 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.

g) Resultar inadecuado, conforme a los criterios establecidos por las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento, para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.

h) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular a fin de evitar el desbordamiento de su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

i) 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.

Artículo 55. Suelo rústico: categorías.

Dentro del suelo que clasifique como rústico, el planeamiento, de conformidad y en aplicación de los criterios que se fijen reglamentariamente, establecerá todos o algunas de las siguientes categorías:

a) Cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental:

1) Suelo rústico de protección natural, para la preservación de excepcionales valores naturales o ecológicos.

2) Suelo rústico de protección paisajística, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.

3) Suelo rústico de protección cultural para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de notable valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato.

4) Suelo rústico de protección de entornos para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos y de núcleos de población y el entorno de itinerarios.

5) Suelo rústico de protección costera, para la ordenación adecuada 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) Cuando los terrenos sean idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras o industrias:

1) Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación de la riqueza o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.

2) Suelo rústico de protección forestal, para la ordenación de la riqueza de este carácter o fomento de la repoblación con tal fin.

3) Suelo rústico de protección hidrológica, para el aseguramiento del uso racional de los recursos de este carácter en todo el dominio público y el suelo y subsuelo.

4) Suelo rústico de protección minera, para la ordenación de la explotación de recursos minerales.

5) Suelo rústico de protección de infraestructuras para el establecimiento de zonas de protección y de reserva para la garantía de la funcionalidad de infraestructuras viarias de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento y saneamiento u otras análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

c) Cuando en los terrenos existan formas tradicionales de planeamiento en el medio rural:

1) Suelo rústico de asentamiento rural, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, para las que no se justifique la clasificación y el tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento.

2) Suelo rústico de asentamiento agrícola, referida a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial.

d) Suelo rústico de protección territorial, que constituirá una categoría para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como salvaguarda del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo urbanístico.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Sección 1ª

Disposiciones generales

Artículo 56. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

La clasificación y calificación urbanísticas del suelo vincularán los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definirán su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre tales bienes.

Artículo 57. Ejercicio de derechos y deberes.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley o, en virtud de ella, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística del suelo.

Artículo 58. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.

1. Es condición para el ejercicio de los derechos de la propiedad del suelo el previo cumplimiento de los deberes legales exigibles.

2. El contenido del derecho de propiedad del suelo y, en su caso, la edificación, tiene siempre como límites el contenido legítimo de los derechos de terceros; 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 Canario y cualquier otro que se determine por Ley.

3. Forma parte en todo caso del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clase y categoría, el uso y disfrute de la finca sobre la que recaiga de acuerdo con la situación, las características objetivas y el destino de ésta, conformes o, desde luego, no incompatibles con la legislación administrativa que sea aplicable y,

en particular, la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Artículo 59. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: deberes.

Formarán parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación y categorización, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultades y derechos previstos en esta Ley.

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

c) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere el apartado 3 anterior.

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.

Artículo 60. Aprovechamiento urbanístico medio.

En los sectores de suelo urbanizable y en las unidades de actuación en suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico medio será el que resulte de multiplicar la superficie total correspondiente por su edificabilidad global, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, homogeneizados en función de los usos y tipologías edificatorias fijados por el planeamiento, sin que compute a tales efectos la edificabilidad destinada a dotaciones y equipamientos públicos.

Artículo 61. Principios generales que afectan al régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

Son principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo:

1º. El ejercicio de las facultades urbanísticas previo cumplimiento de los deberes legales con arreglo a la clasificación urbanística.

2º. El no conferimiento por la ordenación urbanística a los propietarios del derecho a percibir indemnización, salvo en los casos previstos expresamente en las leyes.

3º. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos en los términos fijados por las leyes.

4º. El reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística en proporción a sus respectivas aportaciones.

Sección 2ª Régimen del suelo rústico

Artículo 62. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

En suelo rústico, el contenido del derecho de propiedad, comprenderá:

a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados los terrenos, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas. En la categorías específicas de suelo rústico protegido por razones ambientales, dichos actos sólo serán legítimos en la medida de su compatibilidad con el concreto régimen de protección a que el planeamiento de ordenación sujete los terrenos.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones de la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística.

b) Salvo en los terrenos adscritos a alguna de las categorías que tengan por objeto la protección ambiental, además, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo de los actos contemplados en el número anterior, se legitimen expresamente por la ordenación de acuerdo con las previsiones de esta Ley.

Artículo 63. Deberes de los propietarios de suelo rústico.

Sin perjuicio de cualesquiera otros deberes que resulten de aplicación, por establecerlo así la legislación vigente, los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de 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 usar y explotar el suelo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

Artículo 64. Régimen general del suelo rústico.

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico y no adscritos a alguna de las categorías de suelo protegido por razones ambientales, podrán realizarse los siguientes actos:

a) En los términos que reglamentariamente se precisen, los enumerados en la letra a) del artículo 62 que no estén prohibidos expresamente por el planeamiento.

b) Los actos previstos en la letra b) del artículo 62 que expresamente permita o autorice la ordenación urbanística.

tica. Reglamentariamente se determinarán los que no precisen para su ejecución de la previa calificación territorial prevista en el artículo 26.

c) Los legitimados por un Proyecto de Actuación Territorial de los previstos en el artículo 24.

2. El propietario de suelo clasificado como rústico tiene, cuando la ordenación permita otorgar al suelo aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, el derecho a materializar éste en las condiciones determinadas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación y percepción corresponde a los Municipios, por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras y que podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo. Cuando el aprovechamiento en edificación que otorgue la ordenación urbanística lo sea por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al indispensable para la amortización de la inversión y será en todo caso prorrogable.

3. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación urbanística para la materialización del aprovechamiento en edificación que prevea en suelo rústico deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de 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 de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato a la finalización de la actividad.

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

Se exceptúan del párrafo anterior únicamente las construcciones e instalaciones en asentamientos rurales, cuando se localicen en áreas para las que el planeamiento de ordenación urbanística en vigor contenga específicas determinaciones alternativas sobre los servicios de urbanización y la gestión de su efectivo establecimiento.

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

Artículo 65. Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico.

1. En el suelo rústico de cualquiera de las categorías establecidas para la protección ambiental se aplicará el siguiente régimen:

a) Con carácter general, sólo serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que

expresamente legitime el planeamiento y sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo esté sometido.

b) En el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural, así como en el suelo rústico de protección del entorno de Espacios Naturales Protegidos y de itinerarios, sólo serán posibles con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental y otras normas sectoriales, 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.

c) En el suelo rústico de protección del entorno de núcleos de población, así como el destinado por el planeamiento de ordenación a infraestructuras, sistemas generales o dotaciones en asentamientos rurales, sólo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

La eficacia de las licencias municipales correspondientes quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento, de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las construcciones e instalaciones y de los usos y actividades. Asimismo, el otorgamiento de las anteriores licencias conllevará el deber de demolición o desmantelamiento y de restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

2. En el suelo rústico protegido por razones económicas se aplicará el siguiente régimen:

a) En el suelo de protección agraria y forestal sólo podrán autorizarse los usos y las actividades, con las correspondientes construcciones e instalaciones, relacionados con dichos fines, en los términos previstos en esta Ley y precisados por el planeamiento.

b) En las restantes categorías, únicamente podrán autorizarse los usos y las actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, relacionados con los usos extractivos y las infraestructuras, en idénticos términos a los señalados en el párrafo anterior.

3. En los asentamientos rurales y agrícolas serán posibles los usos que expresamente contemple el planeamiento en función de sus características peculiares y su previsible desarrollo. Dicho planeamiento definirá, de modo que quede garantizado el carácter propio de cada asentamiento, los usos concretos autorizados, los criterios dimensionales de las parcelas y de la edificación, los servicios mínimos de los que deban disponer, las dotaciones existentes y a implantar y el sistema viario que los structure.

4. En el suelo rústico de protección territorial sólo serán posibles usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

5. En el suelo rústico incluido en Espacios Naturales Protegidos, cualquiera que sea su categoría, el régimen de usos se graduará en función de los valores que hubieran motivado su declaración.

En dichos espacios las autorizaciones, licencias y concesiones administrativas precisas para la implantación y desarrollo de usos y actividades requerirán, para su otorgamiento, informe vinculante del órgano al que corresponda la gestión y administración del espacio.

Artículo 66. 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.

Artículo 67. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.

1. Cualesquiera actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberán respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

a) No podrá nunca quedar limitado o perturbado el campo visual, ni roto el paisaje o desfigurada la perspectiva, en los lugares de paisaje abierto y las inmediaciones de los núcleos, de las carreteras y los caminos pintorescos.

b) No será posible construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.

c) Las construcciones o edificaciones que tengan el carácter de elemento auxiliar o complementario de la actividad principal, y en especial cuando ésta sea agrícola, deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo.

d) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente la colocación de carteles indicativos o informativos con las características fijadas por la Administración en cada caso competente.

e) Ninguna edificación podrá exceder de dos plantas, salvo en el interior de asentamientos rurales. En cualquier caso, los semisótanos computarán como plantas, permitiéndose los sótanos, siempre que su perímetro no sobrepase el de la planta inmediatamente superior y no dispongan de acceso directo alguno desde el exterior.

f) Las construcciones deberán armonizar con el edificio o los edificios de notable valor arquitectónico o etnográfico situados en su entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional canaria del asentamiento o conjunto en el que se ubiquen.

g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados,

con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje, estando prohibidos los reflectantes.

2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, 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 máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.

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%.

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 68. Usos, actividades y construcciones autorizables.

1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter residencial, agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras, regulados en los artículos 69 a 71, ambos inclusive. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, turísticos y terciarios regulados en el artículo 74 que se integren en actuaciones de interés general.

2. En los usos, actividades y construcciones a que se refiere el número anterior, se entenderán siempre incluidos los de carácter accesorio o complementario que sean necesarios de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Reglamentariamente se precisarán 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 de impacto territorial exigibles para su viabilidad.

Artículo 69. Usos agrícola, ganadero y forestal.

Los usos agrícola, ganadero y forestal comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.

Artículo 70. Uso extractivo.

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

Artículo 71. Uso de infraestructuras.

El uso de infraestructuras comprenderá:

- a) Las actividades necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios de titularidad pública, con las correspondientes construcciones e instalaciones, temporales o permanentes.
- b) Los servicios al público anexos a las carreteras y, en concreto, las áreas de servicio y las estaciones de suministro de combustible.
- c) La apertura de los caminos públicos y privados, así como su mejora, conservación y pavimentación.
- d) Los vertederos controlados de residuos inertes, con localización preferente en canteras abandonadas.
- e) Las plantas de transferencia de residuos, cuya autorización precisará en todo caso de estudio de impacto territorial.
- f) Las instalaciones de recogida selectiva de residuos o puntos limpios.
- g) Los vertederos controlados de residuos en los lugares previstos por el planeamiento de ordenación. El planeamiento deberá tratarlos como sistemas generales de carácter insular o comarcal.
- h) Las plantas desaladoras, desalinizadoras y potabilizadoras.
- i) Las infraestructuras necesarias para el riego, suministro de agua potable y energía eléctrica, así como las de telecomunicaciones.
- j) Las plantas de compostaje.
- k) Los restantes actos y construcciones e instalaciones, de naturaleza y alcance análogos a los anteriores, que se precisen reglamentariamente.

Artículo 72. Uso de vivienda.

1. Este uso comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar.

2. Las construcciones e instalaciones a que se refiere el número anterior deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener carácter aislado, salvo en los asentamientos rurales.
- b) Situar en terrenos incluidos en asentamientos rurales o agrícolas, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o en grandes instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.
- c) Constituir la finca que les otorgue en cada caso soporte una unidad apta para la edificación, quedando la superficie total de aquélla vinculada legalmente a la construcción autorizada.
- d) Estar directamente vinculadas, en los asentamientos agrícolas, 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.

Artículo 73. Actos posibles con carácter general.

En suelo rústico serán posibles, con carácter general y en las condiciones determinadas reglamentariamente y precisadas por el planeamiento de ordenación urbanística, los siguientes actos:

- a) La rehabilitación, sin reconstrucción de ninguno de los elementos portantes ni paredes, para su conservación y con destino incluso residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación. Eventualmente, podrán incluir obras de ampliación estrictamente indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requerirán la prestación de garantía por importe del quince por ciento del coste total de las obras previstas.
- b) La reconstrucción de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública, siempre que para la realización de las obras se apruebe un Proyecto de Actuación Territorial.

Artículo 74. Usos de interés general.

1. Mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación Territorial podrán desarrollarse, en suelo rústico no sujeto a protección ambiental ni incluido en Espacio Natural Protegido protegido, usos industriales, dotacionales, de equipamiento o turísticos, que hayan sido declarados de interés general y que necesariamente hayan de situarse en suelo rústico o sean incompatibles con el suelo urbano. Reglamentariamente se determinarán las dimensiones y las características de los mismos. Las Normas Técnicas del Planeamiento podrán establecer una lista, enunciativa o taxativa, de los tipos de establecimientos comprendidos en este artículo.

2. Las actividades industriales incluyen, en las condiciones que se determinen reglamentariamente:

- a) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, exclusivamente en los suelos rústicos de protección territorial.
- b) Los establecimientos industriales que, por sus características, el carácter extensivo de su actividad o la sujeción de ésta al régimen propio de las clasificadas, no deban emplazarse en suelo urbano existente o de nueva creación. Las Normas Técnicas del Planeamiento podrán establecer un listado, ejemplificativo o exhaustivo, de estos establecimientos.
- c) Las industrias agroalimentarias que deban emplazarse necesariamente en el suelo rústico.

3. Las actividades dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenden:

- a) Las dotaciones y los equipamientos con destino a actividades de la defensa nacional, seguridad pública, culturales, docentes, científicas, sanitarias, asistenciales, religiosas, funerarias, de servicios que precisen instalarse en el medio rural o sean incompatibles con el urbano.
- b) Las áreas de servicio de carreteras, cuando no se encuentren previstas en el correspondiente Plan Territorial Especial.

4. Las actividades turísticas comprenden los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los

centros recreativos destinados a actividades de ocio, deporte y esparcimiento complementarias del uso turístico que justifiquen su emplazamiento en el medio rural. No podrán implantarse en los suelos declarados no aptos para este fin por el planeamiento de ordenación territorial.

5. Como excepción a lo indicado en el número 1 anterior, los siguientes usos no requerirán Proyecto de Actuación Territorial, pudiendo ser objeto de Calificación Territorial, siempre que estén expresamente previstas en el planeamiento de ordenación, y en las condiciones que éste determine:

a) Las instalaciones de uso y dominio públicos destinadas al desarrollo de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, incluyendo el alojamiento temporal, cuando fuera preciso.

b) Los establecimientos comerciales y de servicios, de escasa dimensión, determinados reglamentariamente.

c) Las instalaciones de deporte al aire libre y acampada con edificaciones fijas, desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, o sin ellas.

d) Los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas, dentro de los límites superficiales y de capacidad que determine la normativa sectorial pertinente.

Sección 3ª

Régimen del suelo urbanizable

Artículo 75. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

El contenido del derecho de los propietarios de suelo urbanizable comprende:

a) Los derechos y deberes propios del suelo rústico de protección territorial, mientras no sea objeto de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

b) Los demás derechos y deberes establecidos por esta Ley según su categoría.

Artículo 76.- Régimen Jurídico del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado tendrán, además, el derecho de consulta al Ayuntamiento sobre las condiciones para la sectorización de sus terrenos y los criterios y previsiones de la ordenación urbanística de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que, en su caso, habrán de realizar a su costa, para asegurar la conexión con los sistemas generales a la actuación que proponen.

2. Corresponde al planeamiento de ordenación territorial definir las áreas aptas para la clasificación del suelo urbanizable turístico y del suelo urbanizable estratégico. La clasificación efectiva de dichos suelos se hará por el planeamiento general, previo informe vinculante del Cabildo Insular competente territorialmente o, en los suelos estratégicos, de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. En todo caso, los Planes Insulares de Ordenación podrán delimitar sectores de suelo urbanizable estratégico, para su desarrollo mediante Planes Territoriales Parciales.

En los suelos urbanizables turísticos, la sectorización conllevará la ordenación pormenorizada de la actuación pretendida, siendo de ineludible aplicación el procedimiento regulado en el artículo 116 y siguientes de la presente Ley, sin perjuicio del derecho de preferencia reconocido en favor del propietario o propietarios afectados.

2. La clasificación en la categoría de suelo urbanizable diferido no habilita por sí sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá la modificación o revisión del planeamiento de ordenación general basada en su viabilidad acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. Con ocasión de la modificación o revisión del planeamiento de ordenación general deberá establecerse directamente la ordenación pormenorizada.

Artículo 77. Régimen jurídico del suelo urbanizable sectorizado no ordenado.

1. Mientras no cuente con ordenación pormenorizada, serán de aplicación al suelo urbanizable sectorizado no ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 75, las siguientes disposiciones:

a) Los propietarios de los terrenos tendrán derecho a la ordenación pormenorizada para cuyo establecimiento podrán presentar, instando su tramitación y aprobación, el pertinente Plan Parcial.

b) Podrán autorizarse únicamente las siguientes obras:

1) Las correspondientes a sistemas generales.

2) Las provisionales a que se refiere el número 4 del artículo 65.

2. Hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución del correspondiente proyecto de urbanización, los propietarios tendrán los deberes previstos en el número 2 del artículo anterior.

Artículo 78. Régimen Jurídico del suelo urbanizable ordenado.

1. El establecimiento para el suelo urbanizable de su ordenación pormenorizada determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio en el correspondiente sector y en el marco de la pertinente unidad de actuación.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 59 y en el número 3 de este artículo, tal como resulten precisados por el planeamiento de ordenación urbanística y en los términos del sistema de ejecución que se fije.

c) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento.

d) La habilitación para el ejercicio de los derechos determinados en el artículo 58 y en el número 2 de este artículo.

Mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas por el planeamiento de ordenación urbanística legitimador de la actividad de ejecución no podrán realizarse en el suelo urbanizable ordenado otros actos edificatorios o de implanta-

ción de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales. Reglamentariamente se precisarán los supuestos taxativos en los que, por excepción a la regla del párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.

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

a) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 90 por 100 del aprovechamiento urbanístico medio del sector.

b) Salvo que la Administración actuante haya optado por la ejecución pública directa, los derechos de:

1) Promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización, en las condiciones establecidas en esta Ley.

2) Participar, en la forma y condiciones determinados en esta Ley, en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización.

3) Percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, salvo cesión voluntaria de los terrenos.

3. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones.

Las cesiones de terrenos, obligatorias y gratuitas, comprenden la superficie total de 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 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 diez por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector. En los supuestos previstos en esta Ley, 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) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

g) Costear y ejecutar, en su caso, la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

i) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente y que reúna las referidas condiciones mínimas.

j) Además, mientras no se inicie la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización, los deberes previstos en el artículo 80.

Sección 4ª Suelo urbano

Artículo 79. Suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

a) 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 a que se refiere el artículo 78.2.b) de esta Ley.

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

c) Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90 por 100 del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente.

d) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.

e) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

f) Derecho a la conservación y, en su caso, rehabilitación de la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. 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, espacios libres, zonas verdes y dotaciones.

Las cesiones de terrenos, obligatorias y gratuitas, comprenden la superficie total de 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 o adscriba al 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 diez por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en esta Ley, 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) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

g) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

h) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente y que reúna las referidas condiciones mínimas.

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 III de esta Ley.

4. Podrá autorizarse 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 instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, siempre que dicha distribución resulte necesaria.

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.

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.

Artículo 80. 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.

e) Derecho a la conservación y, en su caso, rehabilitación de la edificación, a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, cediendo, en su caso, la superficie de suelo ocupada por los mismos.

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) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente y que reúna las referidas condiciones mínimas.

3. La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III de esta Ley.

4. 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.

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.

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.

CAPÍTULO III

INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Sección 1ª

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 81. Patrimonios públicos de suelo: constitución, naturaleza, gestión y bienes integrantes.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares y los Municipios deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas y facilitar el planeamiento de ordenación, así como su ejecución.

La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma y por el expresado concepto de gestión de la ordenación, 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 departamento con competencia en materia de Administración Local y por la Audiencia de Cuentas de Canarias en los mismos términos que ésta última.

3. Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración correspondiente a los que el planeamiento de ordenación urbanística asigne expresamente tal destino.

b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de los Ayuntamientos en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en dinero, así como las adquisiciones de bienes o

dinero por razón de la ejecución del planeamiento de ordenación urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.

c) 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 previstos en esta Ley.

d) Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios o concursos públicos celebrados en aplicación de la ordenación.

e) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 82. Reservas de terrenos.

1. El planeamiento podrá establecer, en el suelo urbanizable y el rústico, 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 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.

Artículo 83. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, atendiendo a la propia naturaleza del bien y de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en esta Ley, a cualquiera de los siguientes fines:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Conservación o mejora del medio ambiente.

c) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras de interés social.

d) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.

e) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de la obtención por ocupación directa de suelo destinado a sistemas generales.

Artículo 84. Enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos de adjudicación de contratos previstos en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al valor del aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno.

b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental, bien a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales o a entidades públicas mediante convenio suscrito a tal fin, bien a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso.

c) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualesquiera de las restantes Administraciones territoriales o de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, para la ejecución de dotaciones o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.

d) Permutados directamente, en los procedimientos de ocupación directa por terrenos destinados a sistemas generales.

2. Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a) o los concursos previstos en la letra b) del número anterior queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

Sección 2ª**Fondo de compensación territorial y ambiental****Artículo 85. Fondo de Compensación Territorial y Ambiental.**

1. El Fondo de Compensación Territorial y Ambiental tendrá por finalidad:

a) Contribuir a la financiación, gestión y mejora de los Espacios Naturales Protegidos y áreas protegidas que no generen recursos suficientes para autofinanciarse.

b) La adquisición de terrenos necesarios para la consecución de los objetivos propios de la ordenación territorial y urbanística.

2. El Fondo se nutre con:

a) La mitad de la cantidad efectivamente percibida anualmente en los presupuestos de los Cabildos, prevista en el párrafo segundo del número 1 del artículo 81.

b) El cinco por ciento del Fondo Canario de Financiación Municipal de la Comunidad Autónoma.

c) Dotaciones presupuestarias directas de la Administración con competencias en medio ambiente y ordenación territorial.

d) Transferencias de fondos provenientes del Estado o de la Unión Europea que puedan ser destinados a tal fin.

e) Donaciones y otras aportaciones realizadas a título gratuito por particulares o instituciones.

3. Reglamentariamente se establecerán los criterios de distribución y aplicación de los recursos del Fondo, que asignará el Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, oídos los Patronatos Insulares de Espacios Naturales Protegidos.

Sección 3ª**Derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones****Artículo 86. Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos.**

1. Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto en favor de la Administración de la Comunidad Autónoma, las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, que se realicen:

a) En los ámbitos delimitados por el planeamiento de ordenación territorial y ambiental.

b) En las áreas de suelo urbano de Municipios capitales insulares que se delimiten por el procedimiento que se determine reglamentariamente para la obtención de terrenos o edificaciones o construcciones destinadas al uso directo de la Administración de la Comunidad Autónoma.

c) En los Espacios Naturales Protegidos, excepto en los terrenos clasificados como suelo urbano, urbanizable o rústico perteneciente a la categoría de asentamientos rurales y en las zonas de uso tradicional y general de los Parques Rurales.

2. Los Ayuntamientos podrán delimitar zonas en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles queden sujetas, en su favor, al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto.

Dichas zonas podrán comprender:

a) Terrenos clasificados como suelo urbanizable y rústico.

b) Terrenos destinados por la ordenación ambiental, territorial y urbanística en vigor, en virtud de su calificación urbanística, a la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública.

c) Terrenos sujetos expresamente por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística a actuaciones de rehabilitación.

3. Salvo en los Espacios Naturales Protegidos, los derechos de tanteo y, en su caso, retracto, tendrán una vigencia máxima de seis años a contar desde la aprobación de la correspondiente delimitación. Su ejercicio se rige por esta Ley y sus normas de desarrollo y, en todo lo no previsto en ellas, por la legislación general de pertinente aplicación.

Artículo 87. Registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto: su relación con las funciones públicas notarial y registral hipotecaria y mercantil.

1. En la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y en los Ayuntamientos que hayan delimitado zonas conforme a lo previsto en el número 2 del artículo anterior y que así lo acuerden, funcionará un registro, organizado por ámbitos, áreas o zonas, de las transmisiones onerosas de que sean objeto los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del registro a que se refiere el párrafo anterior.

2. El registro establecido en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística actuará también como registro municipal respecto de los términos de todos los Municipios que no tengan constituido registro propio. A los efectos de la gestión urbanística municipal, el contenido correspondiente del primero estará a la disposición de los segundos en la forma que se determine reglamentariamente.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, las notificaciones a los Municipios en tanto que titulares de los derechos de tanteo y retracto deberán practicarse en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. El registro administrativo de bienes inmuebles sujetos a los derechos de tanteo y retracto por razón urbanística deberá, de oficio y para la debida efectividad de estos derechos, comunicar todo su contenido y sus actualizaciones periódicas, en la forma que reglamentariamente se determine, al Colegio Notarial y, en su caso, Corredores Colegiados de Comercio y a los Registros de la Propiedad y, en su caso, Mercantil existentes en el territorio de la Comunidad Autónoma.

Artículo 88. Notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto de los propósitos de transmisión.

1. Los propietarios de terrenos y edificaciones o construcciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, en debida forma, su propósito de efectuar aquella transmisión.

En el supuesto de la aplicación de la ejecución por sustitución del propietario, la publicación del correspondiente edicto o anuncio en el Boletín Oficial que proceda producirá los efectos propios de la notificación a que se refiere el párrafo anterior.

2. La transmisión onerosa de más del 50 por 100 de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto tiene la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en esta Sección.

Artículo 89. Caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y la resolución de la transmisión por incumplimiento.

1. Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición, sin que la Administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2. Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada en favor de aquélla.

3. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen. En el caso de pago mediante entrega de terrenos no regirá el plazo de tres meses establecido en el número 1, sino el que fijen de mutuo acuerdo las partes.

Artículo 90. Tanteo y retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta.

Cuando la transmisión que haya motivado el ejercicio por la Administración del derecho de tanteo o el de retracto consista en una permuta de terrenos con o sin edificaciones o construcciones por una edificación o construcción nueva o parte de ella, a construir en dichos terrenos, aquélla quedará igualmente obligada a la entrega de la edificación o construcción nueva, en la cantidad y las condiciones acordadas por las partes.

Artículo 91. Destino de los bienes adquiridos.

1. La Administración pública que haya adquirido como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo o el de retracto estará obligada a incorporar el bien al correspondiente patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a la causa de la sujeción a dichos derechos.

2. El apartamiento manifiesto del destino a que se refiere el número anterior otorgará derecho al transmitente a instar la resolución de la transmisión realizada en favor de la Administración.

CAPÍTULO IV

PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Artículo 92. 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 en materia de agricultura.

Artículo 93. Parcelación urbanística.

1. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística:

- a) En suelo urbano, urbanizable y suelo rústico adscrito a la categoría de asentamientos, cualquier parcelación de terrenos.

- b) En el suelo rústico no comprendido en la letra anterior, la parcelación en la que uno o más de los lotes a que dé lugar sean susceptibles de edificación por cumplir los requisitos de la unidad apta para ello.

2. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística o infrinja lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 94. 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 los Registradores deberán hacer constar en la descripción de los terrenos sus características urbanísticas y, en concreto, su cualidad de indivisibles, a la vista de la certificación actualizada que se aporte o incorpore a la escritura.

Artículo 95. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras uno y otro 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.

Artículo 96. Reparcelación urbanística.

1. 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.

2. 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 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.

3. La adjudicación de fincas para la sustitución a que se refiere la letra g) del número anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquella 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.

4. 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. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa.

5. Reglamentariamente se determinará:

a) Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el número anterior.

b) La iniciativa y el contenido sustantivo y documental de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que, en todo caso, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1ª. Información pública por plazo mínimo de veinte días.

2ª. Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del de la Propiedad de dominio y cargas.

3ª. Audiencia por plazo de diez días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

4ª. Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes de aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto, debiendo abstenerse la Administración de cualquier pronunciamiento expreso una vez que quede debidamente acreditada la producción de dicho acto presunto.

6. 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.

7. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas reguladoras de la expropiación forzosa.

Artículo 97. Criterios para la reparcelación.

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general pertinente, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta Ley.

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) El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de la misma.

c) 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.

d) 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.

e) 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 finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

f) 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.

Artículo 98. 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 veinte por ciento de la superficie total de aquella.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de 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 99. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa.

2. La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal o producida ésta por acto presunto, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

3. La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

TÍTULO III**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA****CAPÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES****Sección 1ª****Ejecución y la inspección****Artículo 100. Esferas de actuación pública y privada.**

1. Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con intervención, en los términos de esta Ley, de la que lleven a cabo las personas privadas, sean o no propietarios de suelo.

2. La actividad de ejecución incumbe a los propietarios del suelo y, en su caso, a las personas a las que, aún no teniendo dicha condición, se les atribuya expresamente, en los supuestos de elección de los sistemas de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley.

3. La actividad de ejecución incumbe, enteramente y en forma de gestión directa, a la Administración pública competente en los supuestos de la determinación de uno de los sistemas de ejecución pública y en los términos de éstos, así como, siempre, cuando tenga por objeto sistemas generales.

Artículo 101. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

1. Las Administraciones públicas ejecutarán, en sus respectivas esferas de competencia, los planes de ordenación, con arreglo a esta Ley.

2. La ejecución del planeamiento de ordenación comprende:

a) La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de su propia actividad.

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.

La unidad de actuación opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, en suelo urbano y en los asentamientos en suelo rústico, las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

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 102. Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.

Las Administraciones públicas, en sus respectivos ámbitos de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la actividad privada de ejecución, sea desarrollada o no por los propietarios del suelo, para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los planes y los demás instrumentos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

Sección 2ª

Organización temporal de la ejecución

Artículo 103. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. Los planes de ordenación podrán fijar plazos máximos para:

- a) La ordenación pormenorizada de los ámbitos y sectores.
- b) La ejecución de los ámbitos y sectores previstos en el planeamiento y, en su caso, de las diferentes unidades de actuación en que aquéllos se dividan.
- c) La edificación de los solares y la rehabilitación y conservación de la edificación existente.

2. En defecto de determinaciones del planeamiento de ordenación sobre plazos a que se refiere el número anterior, dichos plazos se podrán fijar por el Ayuntamiento para ámbitos o unidades de actuación en suelo urbano y sectores o unidades de actuación en suelo urbanizable y asentamientos en suelo rústico.

Artículo 104. Transcurso de los plazos máximos.

Cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior legitima el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.

Sección 3ª

Formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución

Artículo 105. 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 directa 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. Todas ellas están habilitadas para crear organismos autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

En particular, podrán crear sociedades según la normativa mercantil vigente para alguno de los fines siguientes:

- a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- b) Consultoría y asistencia técnica.
- c) Prestación de servicios.
- d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

En ningún caso podrán las sociedades a que se refiere el párrafo anterior proceder directamente a la ejecución material de las obras.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el número anterior, las Administraciones previstas en éste podrán, además:

- a) Constituir consorcios, transfiriendo a éstos competencias.
- b) Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.
- c) Utilizar órganos de otras Administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas para la realización de tareas precisas para el ejercicio de competencias propias.
- d) Encomendar directamente la realización de las tareas mencionadas en el número 1 y, en general las materiales, técnicas o de gestión a sociedades creadas por ellas mismas o cualesquiera de las otras Administraciones mencionadas en dicho número.

Artículo 106. Convenios interadministrativos de colaboración.

Las Administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas o cualesquiera de éstos podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de régimen local.

Artículo 107. Consorcios.

1. Los consorcios sólo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la capacidad de las Administraciones consorciadas.

2. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación.

3. La aprobación de los estatutos del consorcio determinará la atribución a éste de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas, que en dichos estatutos se especifiquen, incluyendo la gestión, recaudación y percepción tributaria de tasas y precios públicos. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios la competencia para establecer o determinar tributos, ni la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que ellos mismos acuerden.

4. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público y mixto.

5. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicará, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, según proceda.

Sección 4ª

Presupuestos de la actividad de ejecución

Artículo 108. Completud de la ordenación.

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del planeamiento de ordenación idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate, según su categoría.

Artículo 109. Legitimación.

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en unidades de actuación o áreas de gestión integrada sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a esta Ley.

2. Las licencias de edificación y autorizaciones se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Artículo 110. Características y requisitos de las unidades de actuación.

1. La delimitación de las unidades de actuación deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica y permitir en todo caso el cumplimiento conjunto de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación. A este último efecto, se prohíbe la delimitación, dentro de un mismo ámbito o sector, de unidades de actuación cuyo aprovechamiento urbanístico difiera entre sí más de un quince por ciento.

2. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista en el número 1. Reglamentariamente podrán fijarse límites a la delimitación por razón de la cuantía de la cesión obligatoria y gratuita de suelo o del coste de las obras de urbanización.

3. Por excepción a lo dispuesto en el número 1, en los ámbitos de planeamiento de suelo urbano y en los asentamientos en suelo rústico, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de actuación podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de contribuciones especiales para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstas en el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las referidas contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

Artículo 111. Delimitación de las unidades de actuación.

La modificación de la delimitación de una o más unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación que las haya establecido.

Artículo 112. Sistemas de ejecución de actuaciones.

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación el planeamiento de ordenación urbanístico y, en su caso, territorial 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.

El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá 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.

2. 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 113. Elección del sistema de ejecución.

El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:

a) En suelo urbano y urbanizable:

1) 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.

2) El sistema de ejecución pública por expropiación requerirá, además de acuerdo en concretos motivos de interés público suficientes para justificar razonablemente la excepción de la preferencia de los restantes, incluido el sistema de cooperación, la existencia y garantía de los medios económicos y financieros precisos.

b) En asentamientos en suelo rústico:

1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso y ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas.

2) Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

c) En sistemas generales: preferencia absoluta del sistema de ejecución pública por expropiación.

Artículo 114. Sustitución de los sistemas de ejecución privada.

1. La sustitución del sistema de ejecución privada conforme al que deba desarrollarse o esté desarrollándose la actividad de ejecución por uno de ejecución pública, acordada de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, podrá tener lugar:

a) Por desistimiento de la iniciativa beneficiaria de la ejecución y el establecimiento del sistema pertinente, que únicamente podrá formularse válidamente dentro de los dos meses siguientes a la notificación de la resolución municipal correspondiente. El desistimiento implicará siempre la pérdida de la garantía o garantías que se hubieran constituido.

b) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos inherentes al sistema establecido que impida o dificulte apreciablemente la conclusión de la ejecución con perjuicio grave para el interés público por comprometer los objetivos del planeamiento de ordenación urbanística en vigor, conforme a la precisión de que, en su caso, hayan sido objeto por decisiones de organización temporal de la actividad de ejecución, o para los intereses legítimos de terceros.

El incumplimiento deberá ser declarado en procedimiento dirigido a tal fin, en el que deberá darse audiencia a los interesados y celebrarse información pública por plazo mínimo de veinte días. El procedimiento podrá terminarse mediante convenio, en el que podrá preverse, en las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio de los propietarios y demás intervinientes en el sistema sustituido que así lo deseen.

c) Por comisión, con motivo del desarrollo de la actividad de ejecución, de una infracción urbanística muy grave o de dos o más infracciones urbanísticas graves, declarada mediante resolución sancionadora firme en vía administrativa.

2. La sustitución de los sistemas de ejecución privada comportará en todos los supuestos previstos en el número anterior la ejecución en favor del Ayuntamiento de las garantías que hubieran sido constituidas.

Artículo 115. Gastos de urbanización.

1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de actuación impondrá legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización que se determinarán reglamentariamente, incluyendo las obras de vialidad, urbanización, suministro y ajardinamiento, gastos de redacción y tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento y ejecución, los gastos de gestión, las indemnizaciones que legalmente procedan, las obras de infraestructura y servicios exteriores, los gastos corres-

pondientes al mantenimiento hasta la recepción y cualesquiera otros expresamente asumidos.

2. Los propietarios y las restantes personas que realicen la urbanización tienen derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios.

CAPÍTULO III

SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA

Sección 1ª

Disposiciones generales

Artículo 116. Concreción del sistema de ejecución: iniciativa para su establecimiento.

1. Cuando el planeamiento de ordenación urbanística o, en su caso, el territorial haya optado por los sistemas de ejecución privada, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución podrá ser adoptada:

a) Durante el año subsiguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento de ordenación urbanística que le otorgue cobertura:

1) Cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el sector o, en su caso, la unidad de actuación.

2) El o los propietarios que representen al menos el cincuenta por ciento de la superficie total del sector o, en su caso, la unidad de actuación.

3) El propietario único o la totalidad de los propietarios del suelo incluido en el sector o, en su caso, la unidad de actuación.

b) Transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento de ordenación urbanística que le otorgue cobertura, además, cualquier persona, aunque no sea propietaria de suelo.

2. La iniciativa, para surtir efectos, deberá formalizarse mediante la presentación en el Ayuntamiento de los siguientes documentos:

A) En el caso de propietario o propietarios que representen una superficie inferior al cincuenta por ciento de la total:

1) Cuando el sector o, en su caso, la unidad de actuación no contase aún con la ordenación pormenorizada, el proyecto de Plan Parcial de Ordenación.

2) El proyecto de urbanización, que, cuando la iniciativa se refiera a un sector, deberá comprender al menos a la primera unidad de actuación.

3) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la entidad urbanística de compensación, para el caso de adhesión de número bastante de propietarios para el establecimiento del correspondiente sistema.

4) Acreditación de haber insertado anuncio de la iniciativa en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en ella, en los términos que reglamentariamente se determinen.

B) En el caso de persona que no tenga la condición de propietario, los enumerados en la letra anterior, sustituyendo a la propuesta de estatutos y bases de actuación de la entidad urbanística de compensación los siguientes:

1) Preceptivamente, oferta, protocolizada notarialmente, y propuesta de convenio urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento con el contenido prescrito en el artículo 133.

La oferta deberá incluir, cualquiera de las siguientes, dirigidas a los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación:

a) Oferta, en firme, de compra por precio determinado, fijado en función de los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

b) Oferta de incorporación al proceso urbanizador mediante aportación de suelo y, además y en su caso, de dinero, y pago por permuta con parcelas edificables resultantes de la urbanización, con especificación para cada finca, de su situación registral y titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su propietario y las parcelas edificables resultantes en que se realizará dicho derecho.

2) Facultativamente, cuaderno de compromisos asumidos anticipada y voluntariamente, protocolizado notarialmente; compromisos, entre los que deberán figurar en todo caso los de efectuar aportaciones al correspondiente patrimonio público de suelo, afectar solares resultantes a fines de utilidad pública o interés social o a respetar precios máximos en las ventas a terceros de solares o edificios determinados, así como en los arrendamientos de viviendas y locales.

C) En el caso de propietario o propietarios que representen una superficie superior al cincuenta por ciento de la total, además de los documentos exigidos en la letra A), acta notarial de protocolización de los estatutos y las bases de actuación de la entidad urbanística de compensación a constituir.

D) En el caso de propietario único o de la totalidad de los propietarios del suelo afectado, además de los documentos exigidos en la letra A), 1) y 2), propuesta de convenio urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento con el contenido prescrito en el artículo 124.

3. Las alternativas a las iniciativas deberán reunir los mismos requisitos documentales que éstas, con las únicas excepciones de los anuncios a que se refiere la letra A), c) y del proyecto de Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, también del de urbanización, cuando se apoyen en uno u otro de los ya presentados o en ambos.

4. Las iniciativas y alternativas formuladas por propietarios podrán incluir personas que no tengan tal condición, indicando la intervención y los derechos que les correspondan. Y las formuladas por no propietarios podrán incluir propietarios, con indicación de los derechos que les correspondan. Estas últimas no tendrán en ningún caso la condición de iniciativas formuladas por propietarios a los efectos de lo dispuesto en los artículos 117, 118, 119 y 120.

Reglamentariamente se determinará la documentación complementaria a presentar en los supuestos a que se refiere el párrafo anterior.

5. En el caso de resultar beneficiaria de la ejecución y el establecimiento del sistema una iniciativa o alternativa que no hubiera formulado un Plan Parcial de Ordenación y un proyecto de urbanización propios o cuando la aprobación definitiva haya recaído en Plan o proyecto distintos del que hubiera presentado, aquélla deberá abonar a la iniciativa o alternativa que hubiera aportado el Plan o el proyecto todos los gastos necesarios efectuados para su elaboración. La acreditación del pago de tales gastos será condición necesaria para la eficacia de la resolución municipal que atribuya la ejecución y establezca el sistema.

Artículo 117. Procedimiento para el establecimiento del sistema, cuando incluya la aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución.

1. Presentada una iniciativa en el Ayuntamiento, el Alcalde, previos los informes técnico y jurídico precisos, se someterá al Pleno, dentro del mes siguiente, propuesta de adopción de cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) No asunción de la iniciativa por cualesquiera de las causas que la justifiquen en ejercicio de la potestad de planeamiento.

b) Asunción de la iniciativa y aprobación inicial del planeamiento y del proyecto de urbanización, abriendo inmediatamente información pública por el plazo que proceda, con citación personal de todos los propietarios afectados o, en su caso, de los que no hayan suscrito la iniciativa.

Para la citación de los propietarios no se requerirá notificación formal del acuerdo de apertura de información pública, bastando con la remisión individualizada, antes de la preceptiva publicación del anuncio de dicha apertura, de aviso expresivo de los datos esenciales de su contenido al domicilio fiscal de quienes consten en el Catastro y el Registro de la Propiedad como titulares de derechos dominicales afectados.

Los propietarios a que se refiere el párrafo anterior podrán comparecer en la información pública a cualquiera de los siguientes efectos:

1) Adherirse a la iniciativa.

2) Formular alternativas a la iniciativa, acompañando la documentación correspondiente.

En el supuesto previsto en la letra b) del número 1 del artículo anterior, podrán comparecer igualmente los no propietarios para formular alternativas a la iniciativa asumida.

En el caso de que, dentro de los primeros diez días de la información pública, un propietario o, en su caso, cualquier otra persona anuncie su intención de formular una alternativa y solicite la prórroga del plazo para su presentación, prestando caución en la cuantía que se determine reglamentariamente, el período de información pública se ampliará en quince días. La no presentación en plazo de la alternativa anunciada determinará la ejecución de la caución en favor del Ayuntamiento.

2. En la resolución que ponga fin al procedimiento el Ayuntamiento Pleno deberá decidir, separadamente, sobre:

a) La aprobación definitiva del planeamiento y del proyecto de urbanización, ateniéndose exclusivamente al interés general urbanístico.

b) La atribución de la ejecución, con establecimiento del sistema que proceda, conforme a los criterios establecidos en los dos números siguientes.

3. En los procedimientos seguidos a iniciativa formulada dentro del primer año de vigencia del planeamiento de ordenación urbanística que delimite el sector o, en su caso, la unidad de actuación, se observarán las siguientes reglas:

a) De alcanzarse en el período de información pública, la adhesión a la iniciativa de un número de propietarios que representen el cincuenta por ciento o más de la totalidad de la superficie de la unidad de actuación, el Ayuntamiento Pleno deberá rechazar todas las alternativas formuladas a aquélla y establecer el sistema de ejecución por compensación. Esta decisión implicará la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la entidad urbanística de compensación, debiendo procederse a su inscripción en el registro administrativo correspondiente, previa protocolización notarial de los estatutos y las bases de actuación, si no lo hubieran sido ya o los presentados hubieran sufrido modificación durante la tramitación o con motivo de la resolución del procedimiento.

b) De no darse el supuesto previsto en la letra anterior, el Ayuntamiento Pleno, previo estudio de las alegaciones y alternativas presentadas, elegirá entre la iniciativa y sus alternativas, dando preferencia a la que haya obtenido mayor respaldo de los propietarios, con establecimiento del sistema de ejecución empresarial, y procederá, en todo caso, a la notificación individualizada a los autores de la iniciativa y las alternativas de la decisión adoptada.

c) Cuando la iniciativa sea del propietario único de todos los terrenos comprendidos en el sector o unidad de actuación o de la totalidad de los propietarios de dichos terrenos, se prescindirá de la citación a los propietarios y de los trámites relacionados con las alternativas a que se refiere el número 1, procediendo la atribución de la adjudicación a la iniciativa formulada y el establecimiento del sistema de concierto.

4. En los procedimientos derivados de iniciativa formulada una vez transcurrido un año desde la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento de ordenación urbanística que haya delimitado el sector o, en su caso, la unidad de actuación, el Ayuntamiento Pleno elegirá entre la iniciativa y sus alternativas la que considere más adecuada al interés general urbanístico, con establecimiento, según proceda, de los sistemas de concierto o, en su caso, de compensación, si la elegida estuviera respaldada por el propietario único o la totalidad de los propietarios o por propietarios que representen el cincuenta por ciento o más de la superficie de suelo afectada, respectivamente, o del sistema de ejecución empresarial, en otro caso. Esta resolución deberá comunicarse en acto público celebrado a tal fin y al que deberán ser convocados personalmente cuantos hubieran presentado alternativas en el procedimiento, así como, en su caso, el promotor de la iniciativa. La comunicación en dicho acto surtirá los efectos propios de la notificación individual, siempre que en él se haga entrega de documento que satisfaga las exigencias legales de ésta.

Si la iniciativa o, en su caso, alternativa beneficiaria de la ejecución y el establecimiento del sistema no estuviera respaldada por propietarios que representen al menos el veinticinco por ciento de la superficie total, la adjudicación de la ejecución y el establecimiento del sistema a que se refiere el párrafo anterior se entenderán provisionales hasta que hayan transcurrido quince días desde la celebración del acto público de comunicación de la pertinente resolución.

Dentro del plazo establecido en el párrafo anterior podrán ejercitar el derecho de preferencia a la adjudicación de entre los promotores de la iniciativa o de alternativas planteadas en el procedimiento:

a) El propietario único o la totalidad de los propietarios, presentando el convenio urbanístico inicialmente aportado con las modificaciones precisas para la plena adaptación de su contenido a la solución de ejecución beneficiaria de la resolución adoptada por el Ayuntamiento.

El ejercicio del derecho dará lugar, en este caso, a la conversión del sistema provisionalmente establecido en el de concierto, quedando sin efecto la atribución de la ejecución efectuada con carácter provisional.

b) El o los promotores de la iniciativa o la alternativa que cuente con el respaldo de propietarios que representen cuando menos el setenta por ciento de la superficie total, presentando la documentación necesaria para la plena adaptación de su iniciativa o alternativa a la solución de ejecución beneficiaria de la resolución adoptada por el Ayuntamiento.

El ejercicio del derecho dará lugar en este caso, bien sólo a la sustitución del beneficiario de la ejecución, bien, además, de la conversión del sistema provisionalmente establecido en el de compensación.

Dentro de los diez días siguientes a la comprobación de la plena asunción de todas las condiciones de la solución de ejecución adoptada por el Ayuntamiento Pleno, así como del cumplimiento de lo dispuesto en el número 4 del artículo anterior, y en todo caso antes de transcurridos treinta días del ejercicio del derecho de preferencia a la adjudicación, el Alcalde deberá dictar resolución efectuando, según proceda, las declaraciones que correspondan conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, que implicarán la aprobación del convenio o documentación aportados, o las de no haber lugar a la adjudicación preferente y el carácter definitivo de la acordada por el Ayuntamiento Pleno.

5. Las resoluciones municipales de las que resulte, con carácter definitivo, la atribución de la ejecución y el establecimiento del sistema de ejecución deberán ser notificadas a los interesados y, publicadas, además, en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

6. La sectorización de los suelos urbanizables turísticos se realizará por el procedimiento explicitado en el presente artículo, con las especialidades siguientes:

a) El proyecto de urbanización podrá presentarse y aprobarse con carácter posterior a la atribución definitiva de la adjudicación.

b) Deberán recabarse preceptivamente informes del Cabildo Insular correspondiente, además de las

Consejerías competentes en materia de turismo, ordenación territorial y medio ambiente. Tales informes se emitirán con carácter previo tanto a la aprobación inicial como a la resolución definitiva.

c) El sistema de actuación preferente será el de ejecución empresarial.

d) Reglamentariamente se determinarán plazos, órganos y procedimiento detallados.

Artículo 118. Procedimiento referido exclusivamente al establecimiento del sistema de ejecución.

1. Presentada una iniciativa en el Ayuntamiento, el Alcalde, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará dentro de los quince días siguientes uno de los siguientes acuerdos:

a) No asunción de la iniciativa por razones insubsanables de legalidad.

b) Requerimiento de subsanación de los defectos o insuficiencias apreciados.

c) Asunción de la iniciativa e incoación del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización, con citación personal de todos los propietarios afectados o, en su caso, de los que no hayan suscrito la iniciativa, en la forma, a los efectos y con las consecuencias previstos en el artículo anterior.

2. Serán aplicables a este procedimiento las reglas establecidas en los números 2, 3 y 4 del artículo anterior, con las modificaciones resultantes de las siguientes:

a) La resolución del procedimiento decidirá simultáneamente sobre el proyecto de urbanización y la adjudicación de la ejecución, con establecimiento del sistema que proceda.

b) La resolución sólo podrá ser desestimatoria por razones de legalidad.

Artículo 119. Atribución de la ejecución conjuntamente a dos o más promotores de iniciativas o alternativas.

1. En los procedimientos regulados en los dos artículos anteriores la Administración municipal podrá atribuir conjuntamente la ejecución, con establecimiento del sistema que proceda, a los promotores de la iniciativa y de una o más alternativas, así como de dos o más de estas últimas, siempre que exista previo acuerdo entre los correspondientes promotores y se trate de las soluciones más ventajosas de entre las presentadas.

2. En los procedimientos regulados en el número 4 del artículo 117, serán aplicables a esta atribución conjunta las reglas contenidas en los párrafos 2º y siguientes de dicho precepto.

Artículo 120. Procedimiento abreviado.

Las iniciativas y las alternativas que cuenten con el respaldo de propietarios que representen cuando menos el setenta por ciento de la superficie total, podrán incluir el proyecto de reparcelación o, en su caso, compensación, para su tramitación conjunta con la iniciativa o alternativa correspondiente. De resultar beneficiaria de la adjudicación, la resolución municipal implicará la aprobación del proyecto de reparcelación o, en su caso, compensación.

Artículo 121. Afectación real de los terrenos al cumplimiento de los deberes y obligaciones del sistema.

El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o, en su caso, unidad de actuación al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

Sección 2ª Concierto

Artículo 122. Características del sistema de ejecución.

En el sistema de concierto:

a) 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.

b) El Ayuntamiento aprobará el convenio urbanístico que fija las condiciones del sistema y dirige, supervisa, interviene y controla la actividad de ejecución.

Artículo 123. 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 entidad urbanística de gestión, 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. Tanto a la entidad urbanística de gestión, como a la sociedad constituida por los propietarios 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 124. Convenio urbanístico de gestión concertada.

1. El establecimiento del sistema de concierto requerirá la aprobación de convenio urbanístico de gestión suscrito por todos los propietarios y formalizado en escritura pública.

2. El convenio urbanístico de gestión concertada tendrá carácter jurídico-administrativo y tendrá por objeto los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar esta última.

3. La aprobación de los convenios urbanísticos de gestión concertada con motivo del establecimiento del sistema:

a) Sólo podrá denegarse por razones de legalidad.

b) Determinará la vinculación a los mismos del Ayuntamiento y la constitución de la entidad urbanística de gestión y su inscripción en el pertinente registro administrativo o, en su caso, la obligación de la constitución efectiva e inscripción en el Registro mercantil de la sociedad acordada, a cuyo cumplimiento

quedará condicionada legalmente la eficacia de la aprobación administrativa.

c) Quedará condicionada en todo caso a la efectiva prestación de las garantías ofrecidas para asegurar la ejecución.

4. Los convenios urbanísticos de gestión concertada deberán contener, en todo caso:

a) Las bases de la actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, la edificación.

b) Los estatutos de la entidad urbanística o de la sociedad mercantil y el acuerdo de constitución de la primera y de creación de la segunda, cuando proceda.

c) Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al quince por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización. Las garantías podrán consistir en la afectación real de fincas iniciales al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema.

d) La distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, cuando proceda, en los mismos términos y condiciones que los prescritos para la reparcelación.

e) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

f) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

g) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.

h) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

Reglamentariamente se determinará el contenido documental de los convenios urbanísticos de gestión concertada.

Artículo 125. Sociedad mercantil.

1. 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, al menos, por un Consejero o Administrador, que ostentará el derecho de veto suspensivo, por tiempo máximo de un mes de cualquier acuerdo social, ejercitable en el previo acto de votación, si estuviera presente, o en los cinco días hábiles siguientes o la fehaciente notificación del mismo si no asistiese a la reunión social.

La formulación de un veto suspensivo conllevará que, durante el tiempo de vigencia de aquél, el Ayuntamiento y la sociedad podrán llegar a una solución acordada de la diferencia que haya motivado el veto. En todo caso, el procedimiento deberá ser resuelto dentro del plazo de un mes desde la formulación del veto suspensivo, que durante el tiempo de vigencia de aquél el Ayuntamiento y la sociedad podrán llegar a una solución acordada dentro del citado plazo. En todo caso, podrá formularse reclamación ante la Comisión de Reclamaciones Administrativas regulada en el Capítulo IV del Título VII de esta Ley.

Sección 3ª Compensación

Artículo 126. Características del sistema de ejecución.

En el sistema de compensación:

a) Los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie del sector 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 constituyen en entidad urbanística de compensación.

b) El Ayuntamiento aprobará, cuando proceda, las bases de actuación y los estatutos de la entidad urbanística y, en todo caso, intervendrá ejerciendo la dirección, supervisión y control de la actividad de ejecución.

Artículo 127. Definitiva determinación de los propietarios integrados en el sistema.

1. Los propietarios de suelo que no hubieran formulado ni incorporado a la iniciativa o alternativa a la que se haya atribuido la ejecución, determinando el establecimiento del sistema de compensación, podrán adherirse a éste dentro de los dos meses siguientes a la publicación de la correspondiente resolución municipal.

2. Con posterioridad al plazo fijado en el número anterior, los propietarios sólo podrán adherirse al sistema previa liberación de la expropiación, acordada por el Ayuntamiento previo informe favorable de la entidad urbanística de compensación. La liberación de la expropiación sólo podrá solicitarse con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto de compensación. Reglamentariamente se determinará la forma de dar publicidad a dicho momento a los efectos de la posibilidad de adhesión al sistema.

Artículo 128. Entidad urbanística de compensación.

1. La entidad urbanística de compensación es un ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos, que:

a) Asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales de los propietarios afectados, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos y previo el levantamiento, en el caso de los propietarios no incorporados, del acta a que se refiere el apartado primero de la letra c) del número 2 del artículo 132, pudiendo desde luego ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización.

c) Puede recaudar de sus miembros, por delegación del Ayuntamiento, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones correspondientes reclamación ante la Comisión de Reclamaciones Administrativas.

2. Podrán incorporarse a la entidad urbanística de compensación la o las empresas urbanizadoras que deban participar en la ejecución.

3. Del órgano máximo de gobierno de la entidad urbanística de compensación formará parte en todo caso un representante del Ayuntamiento.

4. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá deducirse en todo caso reclamación ante la Comisión de Reclamaciones Administrativas.

Artículo 129. Expropiación de los propietarios no adheridos al sistema y de los miembros incumplidores.

1. Todos los propietarios no adheridos al sistema serán expropiados en favor de la entidad urbanística de compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

2. El incumplimiento por los miembros de la entidad urbanística de compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará al Ayuntamiento para expropiar sus derechos en favor de dicha entidad, que tendrá la condición de beneficiaria.

Artículo 130. Proyecto de compensación.

1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la entidad urbanística de compensación deberá formular con sujeción a las bases de actuación y los estatutos y presentar para su aprobación un proyecto de compensación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, sin cuya aprobación no podrá realizarse ningún acto de ejecución del planeamiento.

2. Se aplicarán al proyecto de compensación las reglas propias de la reparcelación, incluidas las relativas a exenciones o bonificaciones fiscales.

3. La aprobación del proyecto de compensación 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 4ª Ejecución empresarial

Artículo 131. Características del sistema.

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 132. 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.

2. La gestión del sistema deberá ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

a) El establecimiento del sistema determinará la iniciación del procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de los propietarios que ni 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.

b) 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 liberación del bien o bienes de que se trate de la expropiación y resolución favorable de ésta. 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.

c) Cuando algunos de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación 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:

1) Solicitar del Ayuntamiento el levantamiento de un acta en la que conste, al menos: el lugar y fecha de su otorgamiento, la Administración actuante, la situación registral de los terrenos afectados y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes donde se hará efectivo dicho aprovechamiento.

El acta se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes, servirá a la persona responsable de la ejecución como título ejecutivo habilitante para ocupar los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Hasta tanto se adjudique a los propietarios las parcelas o solares edificables resultantes de la urbanización, aquella persona actuará como fiduciaria suya con poder para enajenar las parcelas.

2) Fundar una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, que se registrará en todo lo no dispuesto por 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.

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 inclusiva de los terrenos y bienes aportados por cada socio, su situación registral y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento ur-

banístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes en las que se hará efectivo dicho aprovechamiento, 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 integrará 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 en la letra a) anterior a efectos de la determinación de las parcelas o solares edificables resultantes que proceda adjudicarle.

La entidad a que se refiere el párrafo 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 de la letra d) siguiente 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.

3) Abonar el justiprecio como beneficiario de la expropiación.

d) En cualquiera de los supuestos de los apartados 1) y 2) de la letra c) 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.

Artículo 133. Convenio urbanístico de ejecución empresarial.

1. El establecimiento del sistema de ejecución empresarial requerirá la aprobación y suscripción de convenio urbanístico de ejecución empresarial, formalizado en escritura pública.

2. El convenio urbanístico tendrá carácter jurídico-administrativo y tendrá por objeto los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar esta última, respetando en todo caso las reglas legales básicas de aquella gestión fijadas en el artículo anterior.

3. La aprobación de los convenios con motivo del establecimiento del sistema:

a) Sólo podrá denegarse por razones de legalidad.

b) Determinará la vinculación a los mismos del Ayuntamiento.

c) Quedará condicionada en todo caso a la efectiva prestación de las garantías ofrecidas para asegurar la ejecución.

4. Los convenios urbanísticos de ejecución empresarial deberán contener, en todo caso:

a) Las bases de la actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, la edificación.

b) Los estatutos y el acuerdo de creación de la sociedad mercantil a que se refiere la letra b) del número 1 del artículo anterior, cuando proceda.

c) Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al quince por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización. Las garantías podrán consistir en la afectación real de fincas iniciales al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema.

d) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

e) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

f) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.

g) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

Reglamentariamente se precisará el contenido sustantivo y documental de los convenios urbanísticos de ejecución empresarial.

CAPÍTULO IV

SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA

Sección 1ª

Cooperación

Artículo 134. Características del sistema de ejecución.

1. En el sistema de ejecución por cooperación:

a) Los propietarios, en virtud de la Ley, aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria gratuita, soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración municipal la disposición fiduciaria de éstos.

b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución.

2. El sistema de cooperación comporta la reparcelación, en su caso forzosa, para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema, nunca superiores al diez por ciento del total de los mismos. Se excluyen los supuestos de titular único de la totalidad de los terrenos y de constitución por la Administración actuante de sociedad mercantil de capital mixto en el que participen al menos los propietarios que representen cuando menos el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de

actuación. En este último caso, los propietarios que no participen en la sociedad serán objeto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, siendo beneficiaria la sociedad mixta. La aportación de los propietarios podrá limitarse a sus fincas y construcciones.

Cuando todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días.

3. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo que se determine reglamentariamente, mediante la constitución de una asociación administrativa.

Artículo 135. Forma de gestión del sistema.

1. En el sistema de cooperación la actividad administrativa de ejecución se gestionará siempre de forma directa, bien sin órgano diferenciado, bien a través de organismo público o de sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma o de la que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este último caso la sociedad podrá ser de capital mixto, con participación de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

2. 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 136. Pago anticipado, a cuenta, de cantidades para gastos de urbanización.

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 próximo 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.

Sección 2ª Expropiación

Artículo 137. Características del sistema.

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 los registros públicos.

Artículo 138. 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 propietarios y una descripción de bienes y derechos, 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 139. 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 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 propiedad municipal, 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 140. Forma de gestión del sistema.

La Administración actuante deberá desarrollar la actividad de ejecución de forma directa, encomendando la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

Artículo 141. Justiprecio y su pago en especie, órgano competente para su fijación, y bonificación por avenencia.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general de pertinente aplicación.

2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de actuación, pertenecientes al beneficiario de la expropiación.

El sólo desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio no impedirá la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir a la Comisión de Valoraciones urbanísticas para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. 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 mo-

mento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el número 1.

4. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración actuante en el plazo concedido al efecto, determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento.

Artículo 142. Liberación de la expropiación, sus requisitos y las consecuencias del incumplimiento.

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. La resolución liberatoria de la expropiación conllevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.

3. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y las condiciones establecidos en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a elección de la Administración municipal y en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas, la aplicación del régimen de sustitución o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración de las aludidas garantías en todos los casos.

Artículo 143. 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. 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.

Sección 3ª Ejecución forzosa

Artículo 144. Características y presupuesto del sistema de ejecución.

1. En el sistema de ejecución forzosa el Ayuntamiento última 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 agotadora de 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, siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a éste para que se haga constar mediante asientos de nota marginal.

Artículo 145. Forma de gestión.

1. El sistema de ejecución forzosa se gestionará siempre de forma directa 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 o de 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 146. Procedimiento para la declaración del incumplimiento y sustitución del sistema de ejecución 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 116.

2. El procedimiento a que se refiere el número anterior:

a) Tendrá por objeto la determinación de:

1) La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y, en su caso, su identificación y alcance.

2) 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.

b) Su terminación podrá, conforme a lo dispuesto en la letra b) del número 1 del artículo 116:

1) Ser preparada mediante convenios o acuerdos 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.

2) Tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, 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.

El contenido de los convenios preparatorios y los finalizadores del procedimiento deberá cubrir la totalidad del propio de la resolución administrativa unilateral del procedimiento y los segundos producirán los efectos propios de ésta.

Artículo 147. Contenido y efectos de la resolución por la que se 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 148 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 de ellos.

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 de éste se haga en el proyecto de reparcelación.

c) La entidad gestora podrá, hasta la ultimación 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 149. 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 o iniciales.

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 ordinario, 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

Artículo 150. Formas de ejecución.

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se adscriba al sector o unidad de actuación.

2. 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 151. Ocupación y, en todo caso, expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número 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, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión de Valoraciones Urbanísticas a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

3. El aprovechamiento urbanístico que servirá de referencia para la valoración será, en suelo urbano, el setenta y cinco por ciento, y, en suelo urbanizable, el cincuenta por ciento, del que correspondería en otro caso al propietario según la superficie de su terreno y aprovechamiento de terrenos colindantes de igual calificación en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 152. Ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa y permuta forzosa con terrenos de un patrimonio público de suelo de dimensiones suficientes y características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado, conforme a lo establecido en el artículo anterior.

La ocupación directa requerirá la determinación:

a) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b) De los terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo a permutar con los ocupados y en los que pueda ser materializado el aprovechamiento a que se refiere la letra anterior, así como, en su caso, de la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

2. La ocupación directa se producirá por el procedimiento reglamentariamente establecido, que podrá terminarse por convenio y deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de los terrenos pertenecientes a patrimonios públicos de suelo a permutar con cada uno de ellos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurren.

b) Contra la relación a que se refiere la letra anterior podrán los propietarios afectados formular reclamación ante la Comisión de Valoraciones Urbanísticas, sin cuyo acuerdo no podrá procederse a acto alguno de ocupación.

c) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada, el o los aprovechamientos urbanísticos que le correspondan y los terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se permutan, así como, en su caso, la indemnización complementaria de la permuta forzosa.

d) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio fiscal en cuanto hace a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.

e) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

f) La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación y servirá de reconocimiento del derecho a la indemnización complementaria de la permuta, la cual deberá abonarse dentro de los tres meses siguientes al acto de ocupación.

g) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

h) Contra las resoluciones que terminen el procedimiento podrán los interesados formular reclamación ante la Comisión de Reclamaciones Administrativas.

CAPÍTULO VI
RESTANTES FORMAS DE EJECUCIÓN
Sección 1ª

Ejecución en áreas de gestión integrada

Artículo 153. Áreas de gestión integrada.

1. El planeamiento ambiental, territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de gestión integrada con la finalidad de garantizar en determinados ámbitos, mediante el adecuado equilibrio entre la preservación de los valores y recursos naturales y culturales y el desarrollo de las actividades de transformación y aprovechamiento urbanísticos, la sostenibilidad de la ocupación y utilización del suelo, comprendiendo, cuando así sea procedente, medidas de recuperación y rehabilitación medioambientales.

2. La delimitación de áreas de gestión integrada comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas, así como, en su caso de la Administración General del Estado, en los términos del artículo siguiente.

Artículo 154. Efectos de la delimitación de áreas de gestión integrada.

La delimitación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La constitución de los Ayuntamientos y los Cabildos en la obligación legal de adoptar todas las medidas precisas para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate.

b) La obligación de la Administración de la Comunidad, el Cabildo Insular correspondiente y el o los Ayuntamientos de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

c) La afectación, en todo caso, a los objetivos del área correspondiente del veinte por ciento de la recaudación anual de la totalidad de las tasas que graven las actividades económicas radicadas o desarrolladas en el ámbito de que se trate.

d) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de tasas o precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquella o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

e) El sometimiento de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor de la organización consorcial a los derechos de tanteo y retracto regulados en esta Ley por el plazo máximo tres meses y un año, respectivamente.

Artículo 155. Organización consorcial y gerencial subsidiaria de las áreas de gestión integrada.

1. Para el cumplimiento de los objetivos propios de las áreas de gestión integrada el planeamiento ambiental territorial y urbanístico deberá prever su organización en forma de consorcio a constituir, en plazo máximo determinado, por el o los Ayuntamientos afectados que participarán en proporción al suelo, en función de la superficie que les afecte, y el correspondiente Cabildo Insular.

La eventual participación del Estado y la de la Comunidad Autónoma se regulará reglamentariamente.

2. Transcurrido el plazo máximo fijado al efecto por el planeamiento sin que la constitución del consorcio haya tenido lugar, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo requerirá al Cabildo Insular para que proceda, a dicha constitución con otorgamiento de un nuevo, prudencial y definitivo plazo. Transcurrido éste, también sin efecto, la Administración de la Comunidad procederá a la constitución de un organismo autónomo de carácter gerencial.

Desde su constitución el organismo autónomo gerencial asumirá la totalidad de las competencias precisas para el cumplimiento de los objetivos de dicha área.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Cabildo Insular y el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados podrán asociarse voluntariamente, en la forma que reglamentariamente se determine, a la actividad del organismo autónomo de carácter gerencial. Desde que adopten dicha iniciativa y previo convenio interadministrativo, cabrá la reorganización de dicho organismo para otorgarle carácter consorcial.

Artículo 156. Formas de actuación en las áreas de gestión integrada.

La actividad de ejecución que sea en cada caso precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de actuación y con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de ejecución pública y privada previstos en esta Ley.

Cuando se apliquen sistemas de ejecución privada, las competencias atribuidas en esta Ley a los Ayuntamientos serán ejercidas por el Consorcio o, en su caso, el Organismo Autónomo gerencial constituidos.

b) La realización de obras públicas ordinarias, incluso concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios urbanísticos.

Sección 2ª

Desarrollo de la actividad de ejecución en los espacios naturales protegidos

Artículo 157. Efectos de la declaración de Espacio Natural Protegido protegido.

1. La declaración de un Espacio Natural Protegido protegido implicará en todos los casos la declaración de la utilidad pública y del interés social a los efectos de la expropiación de los bienes y derechos que requiera la ejecución de los instrumentos de gestión correspondientes.

2. En caso de expropiación, del justiprecio correspondiente se deducirá, en su caso, la cuantía equivalente al coste de la restauración que sea precisa por razón del deterioro del Espacio Natural Protegido protegido que sea imputable a los propietarios o titulares de derechos afectados.

Artículo 158. Organización gestora de los Espacios Naturales Protegidos.

1. Para la gestión de los Parques Rurales se constituirán las organizaciones consorciales previstas para las áreas de gestión integrada. El Plan Rector de Uso y Gestión correspondiente determinará el plazo máximo para la constitución del consorcio, transcurrido el cual sin que ésta se lleve a efecto, la Consejería competente en materia de conservación de la naturaleza nombrará un Director-Conservador, previa audiencia al respectivo Cabildo Insular.

2. Para la gestión de los Parques Naturales y los Paisajes Protegidos se podrán constituir las organizaciones consorciales de las áreas de gestión integrada cuando concurren razones que lo justifiquen, expresadas en el correspondiente Plan. En defecto de tal determinación,

para la gestión de los Paisajes Protegidos se estará a lo dispuesto en el apartado siguiente y para los Parques Naturales, la Consejería competente en materia de conservación de la naturaleza, a propuesta del Cabildo Insular, nombrará un Director Conservador.

3. La gestión de las Reservas Naturales, Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico se ejercerá por los Cabildos Insulares sin órgano diferenciado, en los términos de la delegación prevista en la legislación territorial reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas.

Artículo 159. Patronatos Insulares de Espacios Naturales Protegidos.

1. En cada isla existirá un Patronato Insular de Espacios Naturales Protegidos, adscrito al correspondiente Cabildo Insular, al objeto de colaborar en la gestión de los mismos.

2. Dentro de su ámbito territorial, son funciones de los Patronatos Insulares de Espacios Naturales Protegidos:

a) Velar por el cumplimiento de la normativa reguladora, la ordenación y la eficaz gestión y administración de los Espacios Naturales Protegidos.

b) Promover cuantas gestiones se estimen oportunas en favor de los Espacios Naturales Protegidos.

c) Ser oído en la tramitación de los instrumentos de planeamiento territorial que afecten a los Espacios Naturales Protegidos, así como de los planes que ordenen los mismos, de acuerdo con lo previsto en la presente Ley.

d) Informar los programas anuales de actuación a realizar en los Espacios Naturales Protegidos.

e) Informar los proyectos y propuestas de obras y trabajos que se pretenda ejecutar no contenidos en los programas anuales de trabajo.

f) Ser informado de la ejecución de las obras y trabajos a que se refieren las dos letras anteriores.

g) Informar los programas y proyectos de actuación, incluidos los de subvenciones, a realizar en las áreas de influencia socioeconómica, de acuerdo con los criterios previstos en esta Ley.

h) Aprobar la memoria anual de actividades y resultados, proponiendo las medidas que considere necesarias para corregir disfunciones o mejorar la gestión de los Espacios Naturales Protegidos en la isla.

i) Ser oído en el nombramiento de los Directores Conservadores de los Parques.

j) Las demás competencias que les atribuya la presente Ley.

3. Integrarán los Patronatos Insulares, bajo la Presidencia del Presidente del Cabildo Insular o Consejero en el que delegue:

a) Tres representantes de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) Tres representantes del Cabildo Insular.

c) Tres representantes de Ayuntamientos cuyos términos municipales estén afectados por parques naturales o rurales.

d) Un representante de cada una de las Universidades de Canarias.

e) Un representante de las asociaciones que tengan por objeto la conservación de la naturaleza.

4. Reglamentariamente se establecerá la organización y el funcionamiento de los Patronatos.

Artículo 160. Juntas Rectoras de Parques.

1. Para colaborar en la gestión de los Parques Rurales y, excepcionalmente, de los Parques Naturales, los Patronatos Insulares de Espacios Protegidos podrán crear Juntas Rectoras con un ámbito de actuación circunscrito al marco territorial del Parque.

2. Las Juntas Rectoras son órganos colegiados de naturaleza consultiva y no decisoria, en los que podrán tener cabida todos los sectores socioeconómicos, organismos e instituciones interesados e implicados en la conservación de los Parques.

3. Las Juntas Rectoras ejercerán funciones de propuesta al órgano de gestión y administración del Parque, así como aquellas funciones que expresamente le delegue el correspondiente Patronato Insular de Espacios Protegidos.

Sección 3ª

Ejecución mediante obras públicas ordinarias

Artículo 161. Actuaciones urbanísticas no integrales.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento ambiental, territorial y urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Expropiación.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de aquéllas.

CAPÍTULO VII

EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 162. 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.

Cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante unidades de actuación, la edificación tiene lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas las obras de urbanización.

2. Ni el planeamiento de ordenación, ni los Ayuntamientos al efectuar la organización temporal de la ejecución de éste, podrán fijar unilateralmente plazos máximos de cumplimiento obligatorio para la edificación de las parcelas y solares.

3. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

Artículo 163. 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 de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

Artículo 164. Ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario, y expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

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 solares y las parcelas susceptibles de edificación con realización simultánea de la urbanización queden sujetos al régimen de ejecución mediante sustitución del propietario y, en su caso, a la expropiación.

La delimitación se llevará a cabo previa aprobación inicial por el Alcalde e información pública por plazo de veinte días, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, que deberá ser publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia* y notificado expresamente el propietario o propietarios afectados. El acuerdo deberá ser motivado en necesidades de ejecución del planeamiento de ordenación urbanística o el cumplimiento de los objetivos de éste o de algunos de los fines propios, según esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo.

Salvo que la Administración acuerde su expropiación para la promoción pública de viviendas o la implantación de usos o servicios públicos, la delimitación habilitará para la declaración de parcelas o solares concretos en situación de ejecución por sustitución, sin perjuicio de que el propietario ejercite, en cualquier momento del procedimiento, su derecho a la obtención de la licencia.

2. El procedimiento para la declaración de una o más parcelas o solares en situación de ejecución por sustitución podrá iniciarse de oficio y deberá darse trámite de audiencia a los propietarios afectados para poder efectuar cualesquiera otras alegaciones convenientes a su derecho.

3. La solicitud de la declaración prevista en el párrafo anterior deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo la identificación de todos y cada uno de los solares o parcelas a que se refiera y sus propietarios, con localiza-

ción de aquéllos dentro de una de las áreas a que se refiere el número anterior.

4. El Ayuntamiento deberá resolver expresamente sobre la solicitud de declaración de la situación de ejecución dentro del plazo máximo de dos meses. La resolución expresa:

a) Deberá ser comunicada, mediante certificación, o, en su caso, podrá ser aportada por el interesado al Registro de la Propiedad.

b) Implicará la convocatoria de concurso público dirigido a la adjudicación de la parcela o solar a persona que se comprometa a la edificación en plazo determinado.

5. La falta de resolución expresa supondrá el mantenimiento del régimen de ejecución preexistente.

Artículo 165. Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación.

1. El concurso público para la sustitución del propietario deberá anunciarse, previa determinación de sus condiciones, dentro del mes siguiente a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el anuncio, el Cabildo Insular sustituirá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de interesado, y dispondrá de un plazo de un mes para la convocatoria del concurso.

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 ofertas 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 de período de audiencia, convenio urbanístico, suscrito con dicho

concurante y protocolizado notarialmente, preparatorio de la resolución del concurso. Dentro de los diez días siguientes a la presentación del convenio el Alcalde o, en su caso, el Presidente del Cabildo Insular dictará, si procede, resolución aprobándolo, que implicará la adjudicación en favor del concursante firmante del convenio.

La aprobación administrativa de éste producirá, para cada parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La adjudicación 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.

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.

4. Salvo en el caso previsto en el párrafo segundo del número anterior, la diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración convocante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

5. 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, el Ayuntamiento 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.

Artículo 166. 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 164.

CAPÍTULO VIII

CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

Sección 1ª

Obras de urbanización

Artículo 167. 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 privados 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.

4. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y 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. Contra sus acuerdos cabrá formular reclamación ante la Comisión de Reclamaciones Urbanísticas.

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 168. 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. La recepción de las obras requerirá la presencia de un funcionario técnico facultativo designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado, asistida, si lo estima oportuno, de facultativo.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Ayuntamiento las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía que no podrá ser inferior a un año.

3. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta y el director de las

mismas deberá señalar los defectos observados y detallar las instrucciones precisas para remediarlos y para lo cual deberá fijar un plazo.

4. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado, incluida la Administración actuante, si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción.

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.

6. 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.

Sección 2ª

Obras de edificación y en bienes inmuebles en general

Artículo 169. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, deberá sufragar el exceso.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pudiendo convenir la explotación conjunta del inmueble y, en su caso, bonificaciones fiscales.

Artículo 170. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conser-

vación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas.

2. Reglamentariamente se determinará el contenido de los informes técnicos que se emitan a resultados de las inspecciones.

3. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación de copia de los mismos en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del período quinquenal correspondiente.

Los Ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 171. Situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, en los términos del art. 169.2 de esta Ley.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento, 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) Constituirá al propietario en la obligación:

1º. De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2º. De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, 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 164, 165 y 166, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin.

Artículo 172. Órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.

1. Los Ayuntamientos, así como el órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de patrimonio cultural en el caso 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 ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble del que se trate pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

2. 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.

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 167, 168 y 169.

Artículo 173. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse, excepcionalmente y nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, a la demolición que sea estrictamente indispen-

sable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento serán repercutibles en el 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.

TÍTULO IV

LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 174. Supuestos expropiatorios.

1. Sin perjuicio de su juego al servicio del correspondiente sistema de ejecución pública del planeamiento y también en el seno de los sistemas de ejecución privada de éste en los términos de esta Ley, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá, además de en los supuestos previstos por la legislación general pertinente, en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla:

a) El destino 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 éstos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

b) La constitución o dotación, conforme a esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo.

c) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1) La inobservancia de los plazos fijados para la formulación, tramitación o aprobación del planeamiento o la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

2) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

d) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

e) 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) La obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, 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 c) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra d) 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 175. 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 a que se refiere el artículo 52 de la Ley 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 176. 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 del justo precio corresponderá a la Comisión de Valoraciones Urbanísticas.

Artículo 177. Avenencia: bonificaciones.

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 reguladora, con carácter general, de la expropiación forzosa.

2. La aceptación por los expropiados en el plazo concedido al efecto del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un diez por ciento.

3. 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 deter-

minado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2.

Artículo 178. Inactividad administrativa en la expropiación.

1. Transcurridos cinco años desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que ésta se hubiera llevado a efecto, 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. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, la valoración se entenderá referida al momento de iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, momento a partir del cual se producirá igualmente el devengo de los intereses de demora.

TÍTULO V

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 179. Intervención administrativa del uso del suelo y la construcción.

1. Salvo las excepciones expresamente establecidas en esta Ley, la legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización y construcción o edificación, así como de cualquier otro de transformación o uso objetivo del suelo tiene como presupuesto la concurrencia de las dos siguientes circunstancias:

a) La vigencia de la ordenación idónea conforme a esta ley para legitimar la actividad de ejecución.

b) La cobertura en proyecto técnico aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible

2. La intervención administrativa del uso del suelo y de la construcción y edificación, así como las potestades de protección de la ordenación y de sanción de las infracciones a la misma, serán de ejercicio inexcusable.

Artículo 180. Colaboración y cooperación interadministrativas.

1. 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 en forma individual o mancomunada la asistencia del correspondiente Cabildo Insular

para el ejercicio de sus competencias. La asistencia se formalizará mediante convenios de colaboración entre las Administraciones implicadas.

2. Los Ayuntamientos podrán también recabar, para acciones concretas, el auxilio del Cabildo Insular, que deberá prestarlo en el plazo de un mes o, en su defecto, de la Administración de la Comunidad, previa solicitud al Consejo de Gobierno, en los términos establecidos en la legislación básica de régimen local.

CAPÍTULO II LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 181. Actos sujetos a licencia municipal.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.

i) El cambio objetivo del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

j) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los trabajos y las operaciones para labores agrícolas tengan tal consideración.

k) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

l) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

m) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

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

p) La instalación de invernaderos.

q) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

r) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

s) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

t) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

u) 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 que afecten a la configuración del territorio.

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

w) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular de dicho dominio.

3. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.

4. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

5. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, debiéndose contemplar los siguientes actos de instrucción:

a) Los informes técnico y jurídico sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

b) El plazo máximo para la resolución expresa será de tres meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud.

c) Transcurrido el plazo máximo para resolver expresamente podrá entenderse, a todos los efectos otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

Artículo 182. Actos promovidos por las Administraciones públicas.

1. No están sujetos a previa licencia urbanística los proyectos de obras y servicios públicos y los de construcción, edificación o uso del suelo de la Administración de la Comunidad y los Cabildos Insulares previstos en el número 1 del artículo 9, sin perjuicio de lo dispuesto en otra legislación.

2. La resolución del procedimiento de cooperación interadministrativa previsto en el artículo 9 legitimará por sí misma la ejecución de los proyectos de obras y servicios públicos a que se refiere la letra b) del número 1 del artículo 9.

3. Los proyectos de construcción, edificación y uso del suelo contemplados en la letra c) del número 1 del artículo 9 serán sometidos a informe y, en su caso y simultáneamente, a consulta para la cooperación de su contenido del Ayuntamiento correspondiente por plazo adecuado en función de las características del proyecto de que se trate y nunca inferior a un mes, siendo de aplicación lo dispuesto en el número 6 del artículo 9. En caso de extraordinaria urgencia, debidamente motivada, el plazo mínimo podrá reducirse a la mitad. La intervención municipal dará lugar en todo caso a la liquidación y pago de la tasa correspondiente.

Cuando los proyectos discrepen de la ordenación en vigor, su aprobación definitiva requerirá en todo caso acuerdo favorable del Gobierno de Canarias, que precisará los términos de la ejecución y determinará, en su caso, la procedencia de la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenación.

Artículo 183. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

1. La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine el Reglamento Orgánico Municipal y, en su defecto, a la Comisión de Gobierno y, donde ésta no exista, al Ayuntamiento Pleno.

2. No podrán otorgarse licencias de obras cuando estén sujetas al previo informe o autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma hasta que por el promotor se acredite la obtención de tal informe o autorización.

Artículo 184. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

1. Todas las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar, como para terminar las obras.

De no contener la licencia indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y tres años para la terminación de éstas.

2. Los Ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento del otorgamiento de la prórroga.

3. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de las licencias, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refiere el número 1.

La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor.

4. Sustituyendo al Ayuntamiento, la declaración de la caducidad podrá ser efectuada por el Cabildo Insular si, requerido el Alcalde al efecto, el órgano municipal competente no iniciara el procedimiento pertinente dentro de los diez días siguientes a la recepción del requerimiento o

habiendo sido iniciado éste, no lo resolviera en el plazo de tres meses.

Artículo 185. Licencias urbanísticas para actos que requieran la previa calificación territorial o la aprobación de un Proyecto de Actuación Territorial, así como, en su caso, autorización de la Administración de la Comunidad.

1. En suelo rústico, los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales, cuando sean necesarias conforme a esta Ley, ultiman la ordenación urbanística y legitiman la actividad de ejecución. Las licencias urbanísticas correspondientes deberán solicitarse dentro de los seis meses siguientes a la aprobación de aquéllos o el establecimiento de éstas.

Cuando concurren circunstancias excepcionales de interés público o social apreciadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, ésta podrá autorizar, por el procedimiento que se determine reglamentariamente, la utilización de edificaciones existentes en suelo rústico. En este supuesto no será precisa licencia urbanística.

2. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá, a solicitud del interesado, prorrogar el plazo a que se refiere el párrafo primero del número anterior por otro tiempo igual al inicial como máximo.

3. No podrán admitirse a trámite, ni desde luego estimarse, las solicitudes de licencia urbanística formuladas una vez transcurrido el plazo previsto en el número 1 y, en su caso, su prórroga.

4. Serán nulas las licencias urbanísticas otorgadas sin que previamente se haya aprobado el Proyecto de Actuación Territorial o efectuado la Calificación Territorial, cuando uno u otra sean precisos de conformidad con esta Ley.

Artículo 186. Licencias disconformes sobrevenidamente con el planeamiento de ordenación.

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la revisión o modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y las obras no hayan aún concluido, el Ayuntamiento y, en caso de inactividad y en los términos del artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, el Cabildo Insular:

a) Declarará motivadamente la disconformidad, declaración que conllevará la inmediata suspensión de las obras o de los usos por plazo máximo de cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia del interesado o interesados, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose puedan ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación, en su caso, de la indemnización a que por los daños y perjuicios causados hubiera lugar.

Artículo 187. Contratación de servicios por las empresas suministradoras.

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, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar prestándose el servicio.

2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán para la contratación definitiva de los suministros respectivos la siguiente documentación:

a) La calificación definitiva, cuando se trate de viviendas de protección oficial, y la licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica prevista en el párrafo segundo del número 1 del artículo 185 en los demás supuestos.

b) En suelo rústico, además, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Actuación Territorial o el de Calificación Territorial o, en su caso, certificación municipal acreditativa de no ser exigible ni uno ni otra.

CAPÍTULO III**INSPECCIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL****Artículo 188. Funciones de inspección.**

1. La inspección para la protección del medio urbano y natural es una potestad de ejercicio inexcusable, dirigida a comprobar que los actos privados o públicos de ocupación, edificación y uso del suelo y cualesquiera otras actividades que incidan en el referido medio se ajustan a la legalidad aplicable y, en particular, a lo dispuesto en esta Ley.

2. En especial, la inspección ha de:

a) Velar por el cumplimiento de las normas protectoras del medio ambiente y de la ordenación territorial y urbanística, incluso en el espacio litoral.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución regulada en esta Ley, tanto en la realización material de obras, como en el desarrollo de actividades o usos e informa y asesora a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

c) Denunciar cuantas anomalías observe en la ejecución o aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para la preservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

e) Colaborar con las Administraciones competentes y auxilia al Ministerio Fiscal y los Tribunales de Justicia en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la

autoridad, estando facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo a la normativa ambiental y de ordenación territorial y urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Todos estarán obligados a prestarles la colaboración que precisen.

La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los pertinentes actos administrativos constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa y, en su caso, disciplinaria.

Los inspectores ejercerán siempre sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

En cada una de las dependencias administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de visitas y un registro correlativo de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

4. Todos los Ayuntamientos podrán ejercitar dichas funciones inspectoras de forma autónoma o, en su caso, convenir con la Agencia la asunción por ésta de las mismas.

Artículo 189. Visitas y actas de inspección.

1. Concedida una licencia, las obras que se realicen a su amparo deberán ser visitadas a efectos de su inspección al menos dos veces, una con motivo del inicio o acta de replanteo de las obras y otra con ocasión de la terminación de éstas. Cuando de las actuaciones de inspección se desprenda indicio de la comisión de una posible infracción de la ordenación ambiental o territorial y urbanística o, incluso, de un posible ilícito penal, deberá efectuarse propuesta de adopción de cuantas medidas se consideren pertinentes y, como mínimo, de la incoación del procedimiento sancionador, con remisión, en su caso, de copia del acta levantada al Ministerio Fiscal.

2. De cada visita de inspección se levantará acta, en la que deberá dejarse constancia suficiente de los datos identificativos de todas las personas intervinientes y de la calidad en la que respectivamente lo hagan y de los hechos, circunstancias, datos y resultados de la actuación que se practique. El acta tendrá la consideración de documento público administrativo.

El acta deberá ser firmada por el inspector o los inspectores actuantes y por la persona que esté, en el momento de realizarse la inspección, a cargo de la obra o actividad objeto de ésta. Si dicha persona se negara a suscribirla, se hará constar tal circunstancia. En todo caso, se le hará entrega de copia del acta y, caso de no encontrarse presente o de negarse a recibirla, se remitirá por medio que permita dejar constancia de su recepción, al promotor o constructor de la obra o actividad o, de ser éste desconocido, al propietario del bien inmueble en que tenga lugar la obra o actividad objeto de inspección.

3. En su caso, el inspector o inspectores actuantes deberán advertir, a las personas mencionadas en el párrafo segundo del número anterior y, en su defecto, a cualquiera otra presente que esté relacionada con la obra o actividad

objeto de inspección, que el desarrollo de una u otra sin la cobertura de los pertinentes títulos administrativos pudiera constituir presuntamente una infracción administrativa o, en su caso, un ilícito penal, dejando constancia de dicha advertencia en el acta.

4. Las actas de inspección que se formalicen en documento público observando los requisitos legales pertinentes, tendrán valor probatorio sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios administrados.

CAPÍTULO IV

MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 190. Inscripción de actos administrativos en el Registro de la Propiedad.

Deberán hacerse constar, en todo caso en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación estatal reguladora de éste, cualquier acto administrativo que, en virtud del planeamiento, de su desarrollo o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 191. Publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización.

1. En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

2. La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra no podrá contener indicación alguna ni disconforme con la ordenación ambiental, territorial y urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error a los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

CAPÍTULO V

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL ORDEN JURÍDICO PERTURBADO

Sección 1ª

Actos en curso de ejecución sin concurrencia de los presupuestos legales que los legitiman o contraviendo sus condiciones

Artículo 192. Medida cautelar de suspensión de actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo sin los presupuestos legales legitimantes o contraviendo sus condiciones.

1. Cuando un acto de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo que no sea objeto de orden de ejecución y esté sujeto a previa licencia urbanística o cualesquiera otras aprobaciones

o autorizaciones se realice, implante o lleve a cabo sin dicha licencia o aprobación y, en su caso, sin la calificación territorial y las demás autorizaciones sectoriales precisas o contraviendo las condiciones legítimas de unas y otras, el Alcalde o el Director Ejecutivo de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, deberán ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese en el acto o uso en curso de ejecución o desarrollo.

Cuando el acto sea edificatorio y el uso residencial, la orden prevista en el párrafo anterior sólo podrá dictarse respecto de la actividad constructiva y no del uso residencial preexistente.

2. La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario de la urbanización, construcción o edificación o al responsable del acto, actividad o uso de que se trate y, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución o de desarrollo y esté relacionada con las obras, el inmueble, la actividad o el uso.

Inmediatamente después de practicada la notificación y sin solución de continuidad deberá procederse al precintado de las obras, la construcción o edificación, la instalación o el establecimiento, actividad o uso, así como, en su caso, de la maquinaria y los materiales afectos a aquéllas.

3. Cuando la orden de suspensión notificada en cualquiera de las formas señaladas sea desatendida, la Administración actuante deberá disponer la retirada de la maquinaria y los materiales a que se refiere el número anterior para su depósito en el lugar que todos los Ayuntamientos deberán habilitar al efecto, corriendo por cuenta del promotor, propietario o titular los gastos de la retirada y el depósito.

4. El incumplimiento de la orden de suspensión dará lugar, mientras persista, a la imposición de hasta diez multas coercitivas impuestas por períodos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del cinco por ciento del valor de las obras y, en todo caso y como mínimo, de cien mil pesetas. Del incumplimiento se dará cuenta al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que proceda.

Sección 2ª

Restablecimiento del orden jurídico perturbado

Artículo 193. Restablecimiento del orden jurídico perturbado y su independencia de la sanción de las infracciones administrativas.

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior o cualquier otro realizado sin la concurrencia de los presupuestos legitimantes de conformidad con esta Ley, aún cuando no esté ya en curso de ejecución, tendrá lugar mediante la legalización del acto o uso suspendido o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada y, en defecto de esta última, la expropiación.

2. La apreciación de la presunta comisión de una infracción a esta Ley dará lugar siempre a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables las obras, actos, actividades o usos objeto de éste.

3. Al suspenderse el acto o el uso y, en otro caso, al incoarse procedimiento sancionador, se requerirá al afectado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliables por una sola vez hasta un máximo de seis meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

Artículo 194. Legalización de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo.

1. La legalización, si procede, de los actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo requerirá la solicitud y el otorgamiento de la aprobación o aprobaciones, la calificación territorial y la licencia urbanísticas, en su caso complementarias de la ya otorgadas, que los legitimen.

2. Regirán para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización las mismas reglas establecidas para las aprobaciones, autorizaciones, calificaciones y licencias que deban ser otorgadas, con las adaptaciones que se precisen reglamentariamente. Las resoluciones que se adopten sobre la legalización deberán ser notificadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

3. Si al tiempo de formularse la propuesta de resolución del procedimiento sancionador que se hubiera incoado no se hubiera procedido aún a instar la legalización se pondrá, y en la resolución definitiva se acordará, la imposición, mientras no se formule efectivamente la solicitud pertinente, de hasta doce multas sucesivas coercitivas por plazo de un mes e importe de cien mil pesetas.

Artículo 195. Reposición de la realidad física alterada.

1. Las propuestas de resolución que se formulen en todos los procedimientos sancionadores deberán incluir las medidas que se estimen precisas para la reposición de las cosas al estado inmediatamente anterior a la presunta infracción, incluida la demolición, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se ubiquen o realicen en suelo urbanizable, cuya ordenación no se haya pormenorizado o en suelo rústico, cuando siendo necesaria calificación territorial, carezca de la misma.

b) Cuando instada la legalización, ésta haya sido denegada.

c) Cuando no se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y de la instrucción del procedimiento resulte la disconformidad grave de lo realizado y proyectado con las determinaciones de la ordenación ambiental, territorial y urbanística aplicables.

Si del procedimiento sancionador no resultara la contradicción grave a que se refiere la letra b), procederá, una vez agotadas sin efecto las multas coercitivas previstas en el artículo anterior, la expropiación, de cuyo justiprecio

deberá descontarse el valor de las obras y los usos ilegales, salvo que aquélla resultara inviable, en cuyo caso procederá la reposición de las cosas a la situación anterior a la realización de los actos, las obras, las construcciones, las edificaciones o los usos de que se trate. Se entenderá inviable la expropiación cuando estos últimos fueran accesorios de otros en términos tales que sin ellos los bienes correspondientes no serían susceptibles de disfrute o aprovechamiento adecuados. La expropiación será llevada a efecto, a requerimiento en su caso de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, por el Ayuntamiento, al que, en caso de inactividad, deberá sustituir el Cabildo Insular, en los términos que se precisen reglamentariamente. Los bienes obtenidos por expropiación pasarán a formar parte del patrimonio público de suelo.

2. Si en el momento de formularse la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador aún no hubiera recaído resolución en el de legalización, la que ponga fin a aquél deberá dejar pendiente expresamente la adopción de las medidas procedentes para el pleno restablecimiento del orden jurídico infringido hasta que recaiga resolución en el procedimiento de legalización, la cual deberá ser comunicada en todo caso a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

3. En ningún caso la Administración puede dejar de adoptar tales medidas, las cuales deberán ordenarse aún cuando no proceda exigir la responsabilidad por infracción a esta Ley.

Artículo 196. Plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

1. La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas, cautelares y definitivas, de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa terminación de las obras o el cese en el uso.

2. La limitación temporal del número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos:

a) Los de parcelación en suelo rústico protegido o comprendido en un Espacio Natural Protegido protegido.

b) Los de construcción, edificación o uso del suelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados:

1) Sin licencia urbanística y, en su caso, calificación territorial previa o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando una y otra sean preceptivas, sobre cualquiera de las categorías de suelo rústico establecidas en el apartado a) del artículo 55 de esta Ley.

2) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.

3) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

4) Los que afecten a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.

5) Los que afecten a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos.

Sección 3ª

Ejecución de las medidas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado

Artículo 197. Subsidiariedad de la expropiación.

1. Cuando se acordara la expropiación conforme a lo previsto en el párrafo segundo del número 1 del artículo 195, el propietario o los propietarios afectados podrán evitar la ulterior instrucción del correspondiente procedimiento solicitando formalmente la legalización mediante proyecto técnico que tenga por exclusivo objeto la plena adecuación de la realidad a la ordenación ambiental, territorial y urbanística de aplicación.

2. Si incoado el procedimiento de expropiación, el propietario o los propietarios afectados dedujeran la solicitud a que se refiere el número anterior antes de que recaiga resolución definitiva en aquél, se procederá al archivo del mismo sin más trámites, previo pago a la Administración actuante de una cantidad equivalente a la cuarta parte de la multa propuesta o impuesta en el procedimiento sancionador. Esta cantidad se ingresará en el patrimonio público de suelo.

Artículo 198. Parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

En el caso de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo, cuando no se decida la expropiación, mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa de las objeto de dichos actos de previa parcelación, en la forma que se determine reglamentariamente.

Artículo 199. Reducción de la multa por reposición de la realidad alterada a su estado anterior.

Si el responsable o los responsables de la alteración de la realidad repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la Administración, tendrán derecho a la reducción en un setenta y cinco por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o, en su caso, a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho.

Artículo 200. Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior.

El incumplimiento de las órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior a la comisión de la infracción, dará lugar, mientras dure, a la imposición por la Administración actuante de hasta doce sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe de cien mil pesetas, sin perjuicio de las que ya hubieran podido imponerse con anterioridad conforme al número 2 del artículo 198. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impues-

ta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes.

Sección 4ª

Licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación ambiental, territorial y urbanística

Artículo 201. Suspensión de licencias y paralización de obras.

1. El Alcalde, de oficio, a solicitud de cualquier persona o a instancia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras que estén aún ejecutándose a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya o legitime una infracción urbanística grave o muy grave.

A requerimiento de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, el Presidente del Cabildo Insular podrá sustituir la inactividad del Alcalde, previa advertencia y otorgamiento a éste de un plazo perentorio para actuar, que nunca podrá ser inferior a veinte días.

2. El Alcalde o, en su caso, el Presidente del Cabildo Insular procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia competente, en los términos y a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

3. Las actuaciones a que se refiere este artículo se entenderán sin perjuicio de las de carácter sancionador.

Artículo 202. Revisión de licencias y órdenes de ejecución.

1. Sin perjuicio, en su caso, de lo dispuesto en el artículo anterior, las licencias y las órdenes de ejecución cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones graves o muy graves definidas en esta Ley deberán ser revisadas por el órgano municipal correspondiente dentro de los cuatro años desde la fecha de su otorgamiento o dictado, a través de alguno de los procedimientos establecidos para la revisión de los actos administrativos en la legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Los procedimientos de revisión a que se refiere el número anterior, que se iniciarán de oficio, a solicitud de cualquier persona o a instancia de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, serán independientes a todos los efectos de los de carácter sancionador.

3. En los supuestos de anulación de licencias, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las Normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

TÍTULO VI
INFRACCIONES Y SANCIONES
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª
Infracciones y sus consecuencias

Artículo 203. Concepto de infracción.

Son infracciones las acciones y omisiones, dolosas o imprudentes, que vulnerando o contraviniendo la ordenación ambiental, territorial o urbanística, estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley.

Artículo 204. Consecuencias legales de las infracciones.

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción en esta Ley dará lugar a la adopción por las Administraciones públicas competentes de las medidas siguientes:

- a) Las precisas para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad penal o sancionadora y disciplinaria administrativas.
- c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas dirigidas a reponer los bienes afectados al estado anterior a la comisión de la infracción.

Sección 2ª
Personas responsables

Artículo 205. Personas responsables.

1. Serán responsables las personas físicas o jurídicas que infrinjan lo prevenido en esta Ley y, en especial:

- a) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad o contraviniendo sus condiciones o incumpliendo las obligaciones para su ejecución:

- 1) Los promotores y constructores de las obras o instalaciones, actividades o usos y los titulares, directores o explotadores de los establecimientos, las actividades o los usos, así como los técnicos titulados directores de las obras y de las instalaciones.

- 2) Los titulares o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos por razón de sus competencias y tareas y, en su caso, de su inactividad en el ejercicio de éstas.

- b) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados o desarrollados al amparo de actos administrativos ilegales:

- 1) Las personas enumeradas en el apartado dos de la letra anterior.

- 2) El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las aprobaciones, autorizaciones o licencias sin los preceptivos informes o, dolosamente, en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción; los miembros de los órganos

colegiados que hayan votado a favor de dichas aprobaciones, autorizaciones o licencias en idénticas condiciones; y el Secretario del Ayuntamiento que no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como el funcionario que, dolosamente, haya informado favorablemente con conocimiento de la vulneración del orden jurídico.

2. A los efectos de la responsabilidad por la comisión de infracciones, se considerará también como promotor al propietario del suelo en el cual se cometa o se hubiera cometido la infracción cuando haya tenido conocimiento de las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos infractores.

3. Las personas jurídicas serán responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

4. Si en el procedimiento sancionador aparecieran como presuntos responsables titulares o miembros de órganos, autoridades o funcionarios municipales, insulares o autonómicos, se deducirá testimonio suficiente de las actuaciones y se remitirá para instrucción y resolución, del pertinente procedimiento:

- a) Al Consejero competente en materia de Ordenación del Territorio, cuando se trate de autoridades o titulares o miembros de órganos de un Ayuntamiento o Cabildo Insular.
- b) Al Alcalde o Presidente del Cabildo Insular, cuando se trate de funcionarios municipales o insulares.
- c) Al Director Ejecutivo de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, cuando se trate de funcionarios de dicha Agencia.
- d) Al Consejero competente por razón de la materia, cuando se trate del Director Ejecutivo de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.
- e) Al Consejero competente o al Consejo de Gobierno, cuando se trate de titulares o miembros de órganos de la Administración de la Comunidad y de funcionarios de ésta o de Consejeros, respectivamente.

La responsabilidad administrativa, incluso de carácter patrimonial, podrá exigirse a los titulares o miembros de órganos aun cuando después de la iniciación del procedimiento cesaren en sus cargos.

Sección 3ª
Competencia y procedimiento

Artículo 206. Competencia para incoar, instruir y resolver.

1. La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores, no disciplinarios, corresponderá:

- a) Al Alcalde, por infracciones de normas municipales y de la ordenación urbanística aprobada definitivamente por el Ayuntamiento.
- b) Al Director Ejecutivo de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural:
 - 1) Por las demás infracciones tipificadas en esta Ley.

2) Por las infracciones de competencia local, cuando ésta haya sido transferida o delegada voluntariamente a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural por cualquiera de los procedimientos previstos en esta Ley o en la de régimen local.

3) Por infracciones comprendidas en la letra a) cuando tengan el carácter de graves o muy graves y el Ayuntamiento no incoase expediente sancionador, no resolviéndose el mismo transcurrido el plazo legal establecido o, en su caso, no ordenase y ejecutase las medidas de restablecimiento del orden jurídico infringido dentro de los quince días siguientes al requerimiento al efecto realizado por la Agencia.

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.

2. Contra las resoluciones que pongan fin a los procedimientos sancionadores no disciplinarios se podrá interponer recursos ante los órganos y en los supuestos a continuación señalados:

a) Por el Presidente del Cabildo Insular, las multas impuestas por los Alcaldes cuando su importe sea superior a 10.000.000 de pesetas.

b) Por el Consejero competente por razón de la materia, las multas impuestas por los Presidentes de los Cabildos Insulares o el Director Ejecutivo de la Agencia, cuando su importe sea superior a 50.000.000 de pesetas o por el Consejo de Gobierno si dicho importe supera los 100.000.000 de pesetas.

3. La instrucción de los procedimientos sancionadores no disciplinarios corresponderá siempre, en los Ayuntamientos, los Cabildos Insulares y la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, a funcionarios a los que se le atribuya tales funciones.

Los Ayuntamientos podrán:

a) Cuando hayan transferido o delegado en la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural sus competencias sancionadoras, adscribir funcionarios propios a dicha Agencia por cualquiera de los procedimientos previstos por la legislación de la función pública y, en todo caso, de la comisión de servicios, o suscribir con la misma convenios interadministrativos en virtud de los cuales las unidades o funcionarios municipales dedicados a la inspección pasen a depender funcionalmente de ella.

b) Encomendar a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, mediante convenio interadministrativo, la instrucción de los procedimientos sancionadores de su competencia.

4. En caso del transcurso del plazo máximo legal para resolver expresamente sin que se le hubiera comunicado resolución alguna, así como la ausencia de pronunciamiento expreso sobre las medidas para la reposición de la realidad alterada, éstas, de ser procedentes, se adoptarán por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, previo requerimiento al Alcalde para su establecimiento y comunicación en el plazo de quince días, y sin perjuicio del inicio del expediente disciplinario correspondiente.

5. Si no hubiera recaído resolución transcurridos seis meses desde la incoación del expediente sancionador, teniendo en cuenta las posibles interrupciones por causas imputables a los interesados, se iniciará el cómputo del plazo de caducidad establecido en la Legislación de Procedimiento Administrativo Común.

Transcurrido el plazo de caducidad, el órgano competente emitirá a solicitud del interesado certificación en la que conste que ha caducado el procedimiento y se ha procedido al archivo de las actuaciones.

Artículo 207. Procedimiento.

1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación general del procedimiento administrativo común, si bien el plazo máximo para dictar resolución definitiva será de nueve meses desde su incoación.

2. La potestad disciplinaria se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación reguladora de la función pública.

Sección 4ª

Reglas para la aplicación de las sanciones

Artículo 208. Imposición de sanciones.

Las multas por la comisión de infracciones se imponen con independencia de las demás medidas previstas en esta Ley.

Artículo 209. Carácter independiente de las multas.

Las multas que se impongan a los distintos responsables de una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

Artículo 210. Infracciones conexas.

1. Cuando en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruya un procedimiento sancionador por dos o más infracciones entre las que exista relación de causa efecto, se impondrá una sola sanción, que será la correspondiente a la infracción más grave en su mitad superior.

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

Artículo 211. 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 la reposición de las cosas a su primitivo estado arroje una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

Artículo 212. Graduación de las sanciones.

1. Cuando en el procedimiento se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos artículos siguientes, la multa deberá imponerse por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fiján-

dose la misma en función de la ponderación de la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán según los casos cuando concurra alguna o algunas de las circunstancias mixtas establecidas en el artículo 215.

2. En las parcelaciones ilegales el importe de la multa atenderá a la extensión del suelo afectado. Cuando dicho importe sea inferior al ciento cincuenta por ciento del beneficio obtenido, deberá incrementarse hasta alcanzar este último importe. En ningún caso podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes.

3. En las infracciones en materia de medio ambiente cultural y natural la sanción se graduará, sin perjuicio de otros criterios establecidos en los tipos específicos, atendiendo al grado de impacto ecológico producido por la infracción.

Artículo 213. Circunstancias agravantes.

Son circunstancias que agravan la responsabilidad sancionadora:

a) La prevalencia, para su comisión, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) 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.

c) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o del particular o particulares perjudicados.

d) La resistencia a las órdenes emanadas de la Administración relativas a la protección de la legalidad o su cumplimiento defectuoso.

e) 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, 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 obras.

f) La comisión de una infracción muy grave por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido cualesquiera infracciones previstas en esta Ley.

g) La persistencia en la infracción tras la inspección y pertinente advertencia por escrito del agente de la autoridad.

Artículo 214. Circunstancias atenuantes.

Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad sancionadora:

a) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado antes del inicio de cualquier actuación administrativa sancionadora.

c) La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la inspección y la pertinente advertencia del agente de la autoridad.

Artículo 215. Circunstancias mixtas.

Son circunstancias que, según las circunstancias del caso concreto, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.

b) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, la realización de ésta sin consideración ninguna al posible beneficio económico.

Sección 5ª

Anulación del o de los actos administrativos legitimantes

Artículo 216. Anulación del acto o actos administrativos legitimantes.

1. Cuando los actos y las actividades constitutivas de infracción se realicen al amparo de la aprobación, calificación, autorización, licencia u orden de ejecución preceptivas conforme a esta Ley y de acuerdo con sus determinaciones, no podrá imponerse sanción administrativa alguna mientras no se proceda a la anulación del acto o actos administrativos que les otorguen cobertura formal.

2. Si la anulación del acto o actos administrativos a que se refiere el número anterior es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes haya 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.

Sección 6ª

Cómputo del plazo de prescripción

Artículo 217. Inicio del cómputo de prescripción de infracciones y sanciones.

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a correr 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.

Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquélla nunca comenzará a correr antes de la total terminación de las primeras o el cese definitivo en los segundos.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a correr desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza, en vía administrativa o judicial, la resolución por la que se imponga la sanción.

CAPÍTULO II

TIPOS BÁSICOS DE INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección 1ª

Infracciones y las sanciones

Artículo 218. Clases de infracciones y tipos legales.

1. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves todas las que, estando previstas en el número siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves.

3. Son infracciones graves:

a) Las parcelaciones no amparadas por el o los actos administrativos que legalmente deba 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 la o las aprobaciones, calificaciones territoriales, autorizaciones, licencias u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de las otorgadas, salvo que se trate de obras menores con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural o natural. De darse esta última salvedad, la infracción tendrá carácter de leve. Tendrán, en todo caso, la consideración de graves los actos consistentes en los movimientos de tierras y abancalamientos y las extracciones de minerales.

c) La implantación y el desarrollo de usos no amparados por el o los actos administrativos que legalmente deban legitimarlos 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 obstaculización dolosa o reiterada de la labor de la Comisión de Reclamaciones Administrativas. Tendrá la consideración de infracción leve cualquier otra obstaculización de la labor de dicho órgano, tales como la incomparecencia o falta de colaboración con el mismo.

g) La conexión por las empresas abastecedoras de servicios domésticos de telefonía, energía eléctrica, gas, agua, con incumplimiento del artículo 187 de la presente Ley.

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.

i) Cualquier otra infracción tipificada como grave por ley sectorial con incidencia sobre el territorio.

4. Son infracciones muy graves:

a) Las tipificadas como graves en el número anterior, cuando afecten a terrenos declarados, clasificados o calificados como Espacio Natural Protegido 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 ambiental, territorial o urbanística o declarados de interés cultural conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

d) Las parcelaciones en suelo rústico protegido.

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.

f) Cualquier otra infracción tipificada como muy grave por ley sectorial con incidencia sobre el territorio.

Artículo 219. Sanciones.

1. Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa de 10.000 a 1.000.000 de pesetas.

b) Infracciones graves: multa de 1.000.001 a 25.000.000 de pesetas.

c) Infracciones muy graves: multa de 25.000.001 a 100.000.000 de pesetas.

2. Las sanciones previstas en el número anterior se impondrán sin perjuicio de las que correspondan por la comisión de las de los tipos específicos regulados en el Capítulo III de este mismo Título.

3. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción por distintas leyes protectoras del territorio, urbanismo, recursos naturales y patrimonio histórico-artístico, se aplicará la sanción prevista para la más grave de tales infracciones.

Artículo 220. Medidas sancionadoras accesorias.

1. La comisión de infracciones graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos y las actividades que, conforme a esta Ley, precisen de aprobaciones, calificaciones terri-

toriales, autorizaciones, licencias u órdenes de ejecución, según la índole de la actividad con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

b) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de actuación y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.

2. Las medidas a que se refiere el apartado anterior, podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves y de cuatro años en las muy graves.

Sección 2ª

Prescripción de infracciones y sanciones

Artículo 221. 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.

CAPÍTULO III

TIPOS ESPECÍFICOS DE INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección 1ª

Infracciones y las sanciones en materia de parcelación

Artículo 222. Parcelaciones en suelo urbano o urbanizable.

Se sancionará con multa de 1.000.001 a 25.000.000 de pesetas:

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.

Artículo 223. Parcelaciones en suelo rústico.

Se sancionará con multa de 25.000.001 a 50.000.000 de pesetas, 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 10.000.001 a 25.000.000 de pesetas.

Artículo 224. Restantes parcelaciones.

Se sancionará con multa de 100.000 a 1.000.000 de pesetas, las parcelaciones que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante.

Sección 2ª

Infracciones y sanciones en materia de ejecución

Artículo 225. Obras y usos realizados sin la cobertura de los actos administrativos que deban legitimarlos.

1. Se sancionará con multa equivalente al importe de las obras de urbanización e implantación de servicios, a quienes las realicen sin la cobertura del o de los actos administrativos precisos para su legitimación en suelo rústico y 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. La sanción que se imponga nunca podrá ser inferior a 500.000 pesetas.

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 del veinte al veinticinco por ciento del valor de las efectivamente ejecutadas, salvo que fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la multa será del cinco por ciento de dicho valor. La sanción que se imponga nunca podrá ser inferior a 100.000 pesetas.

Artículo 226. Incumplimiento en materia de ejecución.

Se sancionará con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas el incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento de ordenación.

Artículo 227. Incumplimiento de las obligaciones de conservación de obras de urbanización.

1. Se sancionará con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas 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.

Sección 3ª

Infracciones y las sanciones en materia de edificación

Artículo 228. Obras en parcelas y solares edificables.

1. Se sancionará con multa del cincuenta al cien por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción o edificación en parcelas o solares edificables, cuando:

a) No se correspondan con el uso del suelo.

b) Superen la ocupación de la parcela o solar permitida 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 tres plantas en las restantes clases de suelo, medidas siempre en cada punto del terreno, si no existe planeamiento de ordenación que autorice expresamente un mayor número de plantas.

d) Tener por objeto actuaciones prohibidas en edificios fuera de ordenación.

e) Supongan la continuación de las que hayan sido objeto de una medida provisional o cautelar de suspensión en vigor.

2. El valor de la obra ejecutada se calculará en función del valor en venta del bien inmueble correspondiente en relación con otros similares en características y emplazamiento.

Artículo 229. Obras en espacios públicos, sistemas generales y Espacios Naturales Protegidos.

Se sancionará con multa del cien al doscientos por ciento del valor del suelo afectado o de las obras ejecutadas, si fuera mayor, la realización, sin la debida aprobación, autorización, licencia u orden de ejecución y con independencia de que sean legalizables o no, de cualesquiera obras, instalaciones, trabajos, actividades o usos en terrenos destinados a dotaciones públicas, sistemas generales y Espacios Naturales Protegidos, incluidas las zonas periféricas de protección de éstos, que impidan, dificulten o perturben dicho destino. Cuando la infracción se haya producido en suelo no susceptible de valoración, por estar excluido de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre las 100.000 y los 10.000.000 de pesetas.

Artículo 230. Alteración de usos.

Se sancionará con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor del edificio, planta, local o dependencia, todo cambio objetivo en el uso a que estén destinados sin título habilitante.

Artículo 231. Publicidad en el emplazamiento de las obras.

Se sancionará con multa de 10.000 a 500.000 pesetas el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 192, sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que proceda para compeler al cumplimiento del deber de publicidad explicitado en dicho precepto.

Sección 4ª

Infracciones y sanciones en materia de medioambiente y el patrimonio histórico y natural

Artículo 232. Atentados a bienes histórico-culturales.

1. Se sancionará con multa del doscientos al trescientos por ciento 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, nunca inferior al beneficio obtenido por su comisión.

2. Se sancionará con multa del setenta y cinco al cien por ciento 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 setenta y cinco al ciento cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada, la realización de obras 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, 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 233. Tala y derribo de árboles.

Las talas y los derribos de árboles en terrenos calificados por el planeamiento de ordenación como zona boscosa o forestal o arboleda que deba conservarse y proteger, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionadas con multa de 10.000 a 1.000.000 de pesetas. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que tenga la acción de tala o derribo.

Artículo 234. Extracción de áridos.

Se sancionará con multa de 100.000 a 100.000.000 de pesetas las extracciones de áridos sin las autorizaciones preceptivas. La multa se graduará teniendo en cuenta, entre otras consideraciones, la extensión de suelo afectada.

Artículo 235. Movimientos de tierras y abancalamientos.

Se sancionará con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas los movimientos de tierra y los abancalamientos no autorizados.

Artículo 236. Vertidos de residuos.

1. Se sancionará con multa de 100.000 a 1.000.000 de pesetas el vertido no autorizado de escombros o cualesquiera otros residuos.

2. Si el vertido fuere al mar o alterase las condiciones naturales de un Espacio Natural Protegido protegido o de su zona periférica de protección o le ocasione daños se sancionará con multa de 1.000.000 a 50.000.000 de pesetas.

Artículo 237. Depósito o abandono de materiales.

Se sancionará con multa de 100.000 a 10.000.000 pesetas el depósito o abandono de materiales no autorizado.

Artículo 238. Instalaciones de telecomunicación y conducción de energía.

Se sancionará con multa de 1.000.000 a 25.000.000 de pesetas las instalaciones no autorizadas de telecomunicaciones y conducción de energía.

Artículo 239. Carteles y otros soportes de publicidad y propaganda.

1. Se sancionará con multa de 10.000 a 500.000 pesetas la colocación o el mantenimiento sin licencia urbanística para ello 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 240. Actos en Espacios Naturales Protegidos o sus zonas periféricas de protección.

1. Se sancionará con multa de 1.000.001 a 100.000.000 de pesetas:

a) La utilización de productos químicos y sustancias biológicas que alteren las condiciones naturales o produzcan daños a los valores objeto de protección.

b) La alteración de cualquiera de los elementos o las condiciones naturales de un Espacio Natural Protegido protegido o de su zona periférica de protección, cuando ponga en peligro sus valores y los fines de protección o se realice con ánimo de provocar la desclasificación del espacio.

c) La lesión de la armonía del paisaje o su alteración en detrimento del Espacio Natural Protegido.

d) Hacer fuego con grave riesgo para la integridad del espacio.

2. Se sancionará con multa de 100.001 a 1.000.000 de pesetas:

a) La circulación de vehículos fuera de las pistas habilitadas al efecto.

b) La circulación, no autorizada, de vehículos a motor en caravana organizada con fines de lucro.

3. Se sancionará con multa de 10.001 a 100.000 pesetas:

a) Las acampadas sin la debida autorización.

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 protegido mediante la emisión de ruidos.

TÍTULO VII**DISPOSICIONES ORGANIZATIVAS Y DE RÉGIMEN JURÍDICO
CAPÍTULO I**

ORGANIZACIÓN AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS
MEDIOAMBIENTAL, DE GOBIERNO DEL TERRITORIO Y DE
PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

Artículo 241. Consejo Asesor del Medio Ambiente y Ordenación Territorial.

1. El Consejo Asesor del Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Canarias es un órgano de propuesta, deliberación y consulta.

2. Son funciones del Consejo Asesor del Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

a) Emitir informes y elevar propuestas de actuación en las materias de política medioambiental y ordenación territorial y urbanística, a iniciativa propia o a solicitud del Gobierno de Canarias.

b) Proponer medidas que incentiven la participación ciudadana en la solución de las cuestiones medioambientales y de gobierno del territorio.

c) Conocer los anteproyectos normativos con incidencia en estas materias que elabore el Gobierno de Canarias.

d) Realizar labores de seguimiento y evaluación.

e) Impulsar la coordinación entre la iniciativa pública y la privada.

3. Reglamentariamente se determinarán la composición y organización de este Consejo, en el que estarán representados los siguientes sectores:

a) Organizaciones empresariales;

b) Organizaciones sindicales;

c) Asociaciones de defensa del medio ambiente;

d) Asociaciones de vecinos;

e) Organizaciones agrícolas;

f) Asociaciones de cazadores;

g) Colegios profesionales;

h) Comunidad científica.

Artículo 242. Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

1. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias es el órgano de deliberación, consulta y decisión de la Comunidad Autónoma en materia objeto de esta Ley. Funciona en Pleno y en Ponencias Técnicas para la preparación de los asuntos que deban someterse a la consideración y, en su caso, decisión de éste.

2. Son funciones de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias:

a) El ejercicio de la potestad de planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística en los términos de esta Ley.

b) La emisión de los informes previstos en esta Ley y cuantos otros le sean solicitados por o a través del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre cuestiones objeto de regulación en la misma.

c) La formulación de propuestas y sugerencias en materia de ordenación recursos naturales, territorial y urbanística al Consejero competente en la misma.

d) El seguimiento y la evaluación de la política territorial.

e) Las demás que reglamentariamente se le asignen.

3. Las Ponencias Técnicas tendrán carácter territorial y su ámbito y composición se determinarán reglamentariamente.

4. La Presidencia de la Comisión, que se ostentará por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, será competente para adoptar cuantos actos sean procedentes para asegurar la efectividad y ejecución de los acuerdos de la Comisión.

La Secretaría de la Comisión podrá adoptar cuantos actos de trámite sean pertinentes para garantizar la corrección y regularidad de la documentación de los asuntos sometidos a la consideración de la misma.

En los procedimientos instruidos para la aprobación definitiva de cualquier instrumento de planeamiento, las Ponencias Técnicas tendrán competencia para adoptar, por razones de estricta legalidad y por una sola vez, acuerdos de apreciación de deficiencias de orden jurídico o técnico y requerimiento de subsanación de las mismas. Estos actos y acuerdos suspenderán el plazo máximo legal para la adopción de la resolución definitiva por el Pleno de la Comisión.

5. Reglamentariamente se determinará y desarrollará la composición y organización de la Comisión, estableciéndose las normas para su funcionamiento.

Artículo 243. 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. El régimen de funcionamiento del Consejo Cartográfico de Canarias y de su Comisión Permanente se regirá por las normas que el propio Consejo acuerde y supletoriamente por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

3. Reglamentariamente se precisará la organización del Consejo, que estará presidido por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y de su Comisión Permanente, en los que estarán representados los Cabildos Insulares y la Administración del Estado con competencia en materia cartográfica y se establecerán las normas para su funcionamiento.

CAPÍTULO II

ORGANIZACIÓN PARA LA VALORACIÓN EN MATERIA EXPROPIATORIA Y DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

Artículo 244. Comisión de Valoraciones de Canarias.

1. La Comisión de Valoraciones de Canarias es el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma, dotado de autonomía funcional, especializado en materia de expropiación forzosa y de responsabilidad patrimonial. Está adscrito a la Consejería competente en materia de

ordenación territorial y urbanística, que le facilita toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actúa en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. La Comisión de Valoraciones actuará con competencia resolutoria definitiva para la fijación del justo precio en todas las expropiaciones por razón de la ordenación ambiental, territorial y urbanística, cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma o uno de los Cabildos Insulares o de los Ayuntamientos.

Igualmente corresponderá, con carácter facultativo, la valoración de las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial de la Comunidad Autónoma, en materia de ordenación ambiental, 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 estará presidida por un jurista de reconocido prestigio e integrada por personal técnico y profesional de las Administraciones autonómica, insular y municipal en la forma que reglamentariamente se determine. Deberá formar parte de la Comisión un letrado del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias.

4. La Comisión de Valoraciones de Canarias podrá funcionar en pleno o secciones. Estas últimas podrán ser territoriales, que funcionarán siempre bajo la presidencia del que lo sea de la Comisión y cuyo Secretario será igualmente el de ésta. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento de la Comisión.

CAPÍTULO III

ORGANIZACIÓN PARA LA GARANTÍA DE LA LEGALIDAD DE LA ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 245. 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, dotado de personalidad jurídica y presupuesto propios y plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones, para el desarrollo en común por la Administración de la Comunidad y 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 y a la Comisión de Reclamaciones Administrativas en tales materias y el desempeño de cuantas otras competencias le asigna esta Ley o le sean expresamente atribuidas.

2. Corresponden, en todo caso, a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural 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 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 dicha Ley y respecto de los actos de ocupación, transformación y uso del suelo, 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 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.

d) 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.

e) Proponer en plazo a los servicios jurídicos del Gobierno de Canarias la impugnación ante las propias Administraciones y los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo competentes de los actos administrativos expresos o presuntos que proceda en función de las actuaciones de comprobación previstas en la letra a).

f) 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.

g) 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.

3. 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 Consejo de Gobierno de la Comunidad, 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.

4. 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 Consejo de Gobierno de la Comunidad, a propuesta de la Asamblea.

CAPÍTULO IV

ORGANIZACIÓN PARA LA RESOLUCIÓN DE RECLAMACIONES EN VÍA ADMINISTRATIVA

Artículo 246. Comisión de Reclamaciones Administrativas.

1. La Comisión de Reclamaciones Administrativas tiene encomendada la resolución en vía administrativa de los recursos y reclamaciones que surjan con ocasión de las resoluciones adoptadas por la Administración de la Comunidad y de los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos, que así lo acuerden.

2. Las reclamaciones ante la Comisión tienen carácter facultativo y sustituyen a todos los efectos cualesquiera recursos administrativos, de que fueran susceptibles, conforme a la legislación general reguladora del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los actos dictados en el ámbito de aplicación de esta Ley, poniendo su resolución fin a la vía administrativa en todos los casos.

3. Se exceptúan del conocimiento de esta Comisión los actos o disposiciones aprobados por el Consejo de Gobierno.

Artículo 247. Composición y organización interna de la Comisión.

1. La Comisión se compone de miembros permanentes y eventuales, designados para un sólo procedimiento.

2. Son miembros permanentes:

a) El Presidente, designado por el Consejo de Gobierno a propuesta conjunta de los Consejeros competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza.

b) Once Vocales, designados asimismo por el Consejo de Gobierno a propuesta:

1) Cuatro, de los Consejeros competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza; dos el primero y uno cada uno de los restantes.

2) Cuatro, de los Cabildos.

3) Tres, de los Municipios.

c) El Secretario General.

d) Un letrado del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias.

3. Los miembros eventuales pertenecerán a la Comisión durante la tramitación y hasta la adopción de la resolución del procedimiento que haya determinado su nombramiento y a los solos efectos de intervenir en la instrucción y resolución del mismo, no pudiendo hacerlo en órgano de la Comisión distinto del constituido a estos últimos fines.

4. La Comisión funcionará en Pleno y Secciones permanentes y no permanentes. De las primeras, que podrán ser

territoriales, sólo formarán parte los miembros permanentes. Las segundas, que se constituirán siempre para procedimientos concretos, estarán formadas por un miembro permanente, que la presidirá, y dos miembros eventuales, así como los asesores que se designen.

Los miembros eventuales se nombrarán o acreditarán, respectivamente, por el Presidente de la Comisión a propuesta de la persona o personas que hayan formulado la o las reclamaciones de que se trate.

5. En su organización y funcionamiento la Comisión se regirá por esta Ley, su Reglamento interno y, en todo lo no previsto en una y otro, por la legislación que sea aplicable a los órganos administrativos colegiados.

El Reglamento interno será aprobado por Decreto, a iniciativa de la propia Comisión.

Artículo 248. Procedimientos de reclamación y su resolución.

1. Las reclamaciones ante la Comisión prevista en el artículo anterior se sustanciarán por los siguientes procedimientos, que se desarrollarán reglamentariamente:

a) De impugnación de los siguientes instrumentos, declaraciones y actos previstos en esta Ley:

1) Los instrumentos de ordenación enumerados en el artículo 12.1, 2 y 3.

2) Los instrumentos de ordenación urbanística y para su ejecución material enunciados en el artículo 27.

3) Los acuerdos sobre organización temporal de la ejecución de los planes de ordenación territorial y urbanística adoptados conforme a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo I del Título III.

4) Los acuerdos aprobatorios de los procedimientos de cambio de la opción por un sistema de ejecución a que se refiere el párrafo segundo del número 1 del artículo 112.

5) Las resoluciones y restantes actos dictados en procedimientos para el ejercicio de las potestades sancionadoras conforme a esta Ley.

De la reclamación contenida en el apartado 3 conocerá la Sección permanente, y el Pleno de la Comisión de las restantes.

b) De impugnación de las resoluciones y demás actos, unilaterales o convencionales, dictados en ejecución o aplicación de esta Ley y no comprendidos en las letras anteriores.

c) De estas reclamaciones conocerán las Secciones o, en todo caso, las permanentes.

2. Las reclamaciones, que suspenderán el plazo de impugnación en la vía jurisdiccional, se formularán, dentro de los quince días siguientes a la notificación del acuerdo impugnado, en escrito limitado a identificar el o los reclamantes, señalar domicilio a efectos de notificaciones y determinar la resolución o el acto o las resoluciones o actos objeto de impugnación y la Administración o las Administraciones autoras de los mismos de las que deban reclamarse los correspondientes expedientes y demás antecedentes. Cuando tengan por objeto resoluciones o actos incluidos en la letra b) del número anterior podrán incluir, con independencia de que se formulen por personas priva-

das o públicas, solicitud de sustanciación y resolución por Sección no permanente, con simultánea propuesta o comunicación del miembro no permanente que deba formar parte de ésta.

Todas las comunicaciones y notificaciones que deba practicar la Comisión a la Administración pública o sus organizaciones adscritas o dependientes se harán directamente al órgano o funcionario correspondientes y por procedimientos informáticos o telemáticos que permitan dejar constancia de la recepción, cuando aquél o la organización de la que forme parte dispongan del medio correspondiente.

Cuando las personas privadas hayan designado a efectos de notificaciones un fax, todas las comunicaciones y notificaciones podrán serles practicadas por este medio, siempre que quede constancia de la recepción por el interesado o su representante así como de la fecha, identidad y contenido del acto notificado.

Las Administraciones reclamantes podrán actuar por intermedio de funcionario propio habilitado al efecto.

3. A las reclamaciones de la letra a) del número 1 serán de aplicación las siguientes reglas:

a) Notificada la reclamación a la Administración o Administraciones autoras del acto o los actos impugnados, deberán éstas practicar los emplazamientos a los interesados, de conformidad con las reglas del procedimiento administrativo común y, específicamente, respetar las siguientes reglas:

1) Notificar dicha reclamación, a su vez, a cuantos interesados necesarios resulten del expediente y publicar en todo caso anuncio en el Boletín Oficial correspondiente, a los efectos de que puedan comparecer ante la Comisión para hacer valer sus derechos e intereses y advertencia de que el primer trámite tras la comparecencia de la Administración será, por quince días, el de puesta de manifiesto del expediente o expedientes para su instrucción y fijación de los motivos de impugnación, sin que la comparecencia tardía pueda dar lugar a retroacción alguna de las actuaciones.

2) Comparecer a través de personal adscrito al órgano correspondiente, con el que se entenderán todas las ulteriores actuaciones, y con aportación del expediente y demás antecedentes ante la Comisión dentro de los diez días siguientes.

Toda ampliación del plazo señalado en el párrafo anterior requerirá solicitud motivada, debiendo concederse por el tiempo estrictamente indispensable, que nunca podrá ser superior al doble de aquél.

b) Recibido el o los expedientes administrativos y demás antecedentes, en su caso, en la ulterior instrucción se practicarán las siguientes actuaciones:

1) Puesta de manifiesto del expediente o expedientes y demás antecedentes, en su caso, a la persona o personas que hubieran deducido reclamación y las restantes comparecidas hasta ese momento por plazo común de quince días para instrucción y formulación de pliego sucinto de motivos de reclamación, del cual se dará traslado al funcionario o funcionarios

representantes de las Administraciones autoras del acto o actos impugnados y a las demás partes en el procedimiento.

2) Práctica de la prueba que hubiera sido solicitada y declarada pertinente.

3) Práctica de Conclusiones por escrito ante la Sección, pudiendo celebrarse de forma oral cuando lo pidan las partes o la Comisión lo estime necesario.

4) Resolución, que deberá ser motivada, clara, precisa y congruente con las reclamaciones y las pretensiones deducidas oportunamente en el expediente, haciendo las declaraciones que éstas exijan y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate acordando, en su caso, la anulación del acto administrativo objeto de recurso.

4. A las reclamaciones de la letra b) del número 1 serán de aplicación las mismas reglas establecidas en el número anterior, salvo cuando cualquiera de los reclamantes haya formulado la solicitud prevista en el inciso final del párrafo primero del número 2, supuesto en el que serán de aplicación las siguientes:

a) Resolución por el Presidente de la Comisión, adoptada dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la reclamación, ordenando la notificación pertinente a la Administración o Administraciones autoras del acto o actos impugnados y designando el miembro permanente que deba integrar, presidiéndola, la Sección correspondiente, el cual será competente para la adopción de las resoluciones precisas hasta que aquella Sección quede constituida.

b) Comparecencia inicial de todas las partes, previa citación en forma de las mismas, para la clarificación y, en su caso, el acuerdo definitivo sobre todas las cuestiones relativas a la procedencia del procedimiento y la propuesta o comunicación de los miembros no permanentes y, en su caso, asesores que deban integrar la Sección. Esta comparecencia deberá tener lugar dentro de los veinte días siguientes a la de la Administración o Administraciones autoras del acto o actos impugnados en el procedimiento.

c) La Sección podrá acordar y practicar cuantas diligencias estime procedentes para la mejor resolución del procedimiento. Tanto la Sección como las partes podrán, en cualquier momento anterior a la resolución, proponer convenio que sea preparatorio de la mencionada resolución o sustitutivo de ésta.

d) Cuando la Sección aprecie en la propuesta de convenio que se someta a su consideración motivos de ilegalidad que pudieran determinar su invalidez, los someterá a las partes por plazo común de diez días para alegaciones, decidiendo seguidamente lo que proceda.

e) Resolución, que deberá adoptarse y notificarse dentro del mes siguiente a la comparecencia a que se refiere la letra b) anterior, salvo pendencia de la práctica de alguna de las diligencias o actuaciones acordadas conforme a lo prevenido en ella, en que el plazo se entenderá prorrogado por el tiempo indispensable para su conclusión. La resolución podrá consistir en la aprobación de la propuesta de convenio presentada o aceptada expresamente por las partes.

5. Transcurridos seis meses desde la interposición de cualquier reclamación ante la Comisión de Reclamaciones Administrativas sin que hubiera sido notificada la resolución expresa que le ponga fin podrá entenderse desestimada a los efectos de la interposición de recurso contencioso-administrativo.

CAPÍTULO V CONVENIOS

Artículo 249. 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 aquéllas 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.

3. Los convenios se diferenciarán, por su contenido y finalidad, según que su objeto:

a) No afecte en absoluto a la ordenación ambiental, territorial y urbanística que estén en vigor, limitándose, cuando se refieran a la actividad de ejecución de la referida ordenación, a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento y demás instrumentos existentes en el momento de su celebración.

Del cumplimiento de estos convenios en ningún caso podrá derivarse o resultar modificación, alteración, excepción o dispensa algunas de la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística.

b) Incluya o pueda tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Estos convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.

4. Los convenios en los que se acuerden los términos del cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. Aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior, deberán, además, cuan-

tificar todos los deberes legales de cesión y determinar la forma en que éstos serán cumplidos.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

Artículo 250. Celebración y perfeccionamiento de los convenios.

1. Una vez negociados y suscritos los convenios sustitutorios de resoluciones deberán someterse, cuando el procedimiento en el que se inscriban no prevea el trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días. En otro caso deberán figurar entre la documentación sometida, en el procedimiento, a la información pública propia de éste.

2. 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 y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

3. 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.

El texto definitivo de los convenios, salvo el de los previstos en la letra b) del número 3 del artículo anterior y todos aquéllos para los que esta Ley contenga una habilitación específica, deberán ratificarse:

a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe en todo caso de la Comisión de Medio Ambiente y Urbanismo de Canarias, 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 el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del Cabildo y 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.

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.

Artículo 251. Publicidad de los convenios.

1. En las Consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza y en todos los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos existirá un registro y un archivo administrativos de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

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. 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 y de los documentos en ellos practicadas y custodiados.

Artículo 252. Naturaleza de los convenios.

Los convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

CAPÍTULO VI

OTRAS DISPOSICIONES SOBRE RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 253. Impugnación de actos y resoluciones, y fin de la vía administrativa.

1. Todos los actos y las resoluciones adoptados en el ámbito de aplicación de esta Ley que sean susceptibles de recurso en vía administrativa conforme a la legislación general sobre régimen de las Administraciones públicas y procedimiento administrativo común serán impugnables ante la Comisión de Reclamaciones Administrativas en los términos dispuestos en esta Ley. Las reclamaciones formuladas ante ésta sustituyen todos los recursos administrativos.

2. Las resoluciones y demás actos de la Comisión de Reclamaciones Administrativas ponen siempre fin a la vía administrativa en los supuestos previstos en esta Ley.

Artículo 254. Acción pública de impugnación.

Será pública la acción para exigir el cumplimiento de lo dispuesto en esta Ley.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. 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 a la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aún en estos supuestos, resultaran disconformes con el nuevo 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 al 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 concurren 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 en los términos señalados en la Disposición Adicional Segunda de esta Ley.

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.

Segunda. Creación o actualización y, en su caso, puesta en funcionamiento de las organizaciones previstas en esta Ley.

1. Se crean los órganos y organismos previstos en los artículos 241, 243, 244, 245 y 246 de esta Ley. El Gobierno de Canarias adoptará todas las medidas precisas, incluidas las de orden presupuestario, para la constitución y la puesta en funcionamiento de dichos órganos y organismos dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

2. Sin perjuicio de la inmediata aplicación de la modificación de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias que efectúa esta Ley, por Decreto del Consejo de Gobierno, adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, se aprobarán, dentro del plazo establecido en el párrafo segundo del número anterior, las normas de organización y funcionamiento previstas reglamentariamente.

Tercera. Actualización de las multas.

1. Se habilita al Consejo de Gobierno para la actualización por Decreto de la cuantía de las multas previstas en esta Ley.

2. Transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley o de la última actualización reglamentaria a que se refiere el número anterior, los importes de las multas se entenderán automáticamente actualizados en la cantidad que resulte de la aplicación del índice de precios de la construcción, mientras no se produzca una nueva actualización por Decreto.

Cuarta. Significado y alcance de los conceptos básicos utilizados en esta Ley.

En la interpretación y aplicación de los preceptos de esta Ley se estará al significado y alcance que para los conceptos básicos en ella utilizados se establecen en el anexo a la misma.

Quinta. 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 medioambiente como los funcionarios de las guarderías forestales tendrán, a los efectos previstos en el artículo 188 de esta Ley el carácter de inspectores colaboradores de la Agencia 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 medioambiente.

Sexta. Competencias de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 244 de esta Ley y de su desarrollo reglamentario, la Comisión de Valoraciones de Canarias asumirá funciones de tasación, peritaje y fijación de justiprecio en los procedimientos administrativos expropiatorios que se lleven a cabo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, cualquiera que sea el motivo que lo justifique, ya sea por la propia Administración Pública de la Comunidad Autónoma como por los entes integrantes de las Administraciones locales canarias que tengan atribuida la potestad expropiatoria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**Primera. Régimen urbanístico y valoraciones de suelo.**

1. Desde la entrada en vigor de esta Ley:

a) Serán de inmediata aplicación, cualquiera que sea el planeamiento de ordenación y, en su caso, el instrumento de gestión de Espacios Naturales Protegidos que esté en vigor:

1) Los Títulos II, III y VI de esta Ley.

2) El sistema de valoraciones del suelo determinado por la legislación general pertinente.

b) Quedarán sin efecto, salvo en los supuestos de planes urbanísticos que continúen en vigor, estén en curso de ejecución y hasta la conclusión de ésta, cualesquiera plazos establecidos por el planeamiento de ordenación para la urbanización y la edificación.

2. A los efectos de la aplicación de los Títulos II y III de esta Ley:

a) Las unidades de actuación o ejecución ya delimitadas se entenderá que lo han sido como las unidades de actuación previstas en esta Ley y se permitirá la delimitación de nuevas unidades que reúnan las características de éstas por el procedimiento establecido en la legislación anteriormente vigente.

b) Hasta tanto se produzca la adaptación de los planes que continúen en vigor, los aprovechamientos urbanísticos fijados en términos de aprovechamiento tipo se entenderán asignados en los de aprovechamiento medio.

En los supuestos de previsión de excesos sobre el aprovechamiento medio para la satisfacción de los derechos de propietarios cuyo suelo haya sido destinado a sistemas generales, se mantendrá dicho exceso hasta la siguiente revisión del planeamiento general correspondiente y será posible la ocupación directa de dicho suelo contra certificación, en los términos previstos en esta Ley, del aprovechamiento que corresponda al propietario afectado y el sector y unidad de ejecución.

3. Se exceptúan de lo dispuesto en los dos números anteriores los planes urbanísticos de desarrollo de los generales municipales de ordenación que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, se encontraran materialmente en curso de ejecución y así se acreditara ante el correspondiente Ayuntamiento dentro del mes siguiente a dicha entrada en vigor mediante presentación de informe técnico facultativo superior, protocolizado notarialmente por el promotor o responsable de la ejecución, acreditativo de la situación de ésta en cada una de las unidades de actuación, con precisión de las obras ya realizadas, las que estuvieran en curso y las pendientes de realización en ellas. Dentro de los dos meses siguientes a la presentación de la documentación anterior, el Alcalde, previa comprobación de la realidad por los pertinentes servicios técnicos, resolverá tener o no por acreditada la situación de en curso de ejecución y publicará su resolución en el *Boletín Oficial de la Provincia*. En el caso de no producirse resolución expresa dentro de plazo se entenderá dicha situación acreditada a todos los efectos y sin ulteriores trámites.

Los planes cuya situación en curso de ejecución quedara acreditada podrán continuar ejecutándose, hasta la total conclusión de las obras dentro del o de los plazos en ellos previstos o, en su defecto, en el de tres años, conforme a sus propias previsiones y la legislación derogada por esta Ley.

Segunda. Conservación y adaptación de los planes de ordenación territorial y urbanística y de los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos.

1. Todos los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes al tiempo de entrada en vigor de esta Ley mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse a dicha Ley dentro del año siguiente a dicha entrada en vigor. Se ejecutarán, en todo caso, conforme a lo previsto en los dos primeros números de la disposición transitoria anterior.

La adaptación prevista en el párrafo anterior podrá limitarse a la clasificación y en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de los sectores y, en su caso, unidades de ejecución y opción por los sistemas de ejecución privada o pública.

2. Los procedimientos relativos a planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de Espacios Naturales Protegidos en los que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, hubiera tenido ya lugar el trámite de información pública, recaído aprobación inicial o se hubiera ultimado la instrucción, respectivamente, podrán proseguir su tramitación y concluirse y resolverse definitivamente conforme a la legislación derogada por esta Ley. A estos planes e instrumentos, una vez aprobados, será de aplicación lo previsto en el número anterior.

3. Las propuestas de adaptación de los planes e instrumentos se tramitarán y resolverán por el procedimiento previsto en esta Ley para la aprobación de los correspondientes planes e instrumentos.

Tercera. Planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos pendientes de aprobación.

Los procedimientos relativos a planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de espacios protegidos en los que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera tenido aún lugar el trámite de información pública, recaído aprobación inicial o se haya completado la instrucción, respectivamente, deberán reformularse, tramitarse y aprobarse conforme a esta Ley. Para los instrumentos de gestión de los espacios naturales que ya hubieran superado el trámite anterior, se establece el plazo de un año para la formulación de una Modificación o Revisión de los mismos, que tendrá por objeto la incorporación de los contenidos de carácter territorial y urbanístico que la presente Ley establece para dichos instrumentos, a fin de que se integre en ellas la entera ordenación de dichos espacios.

Cuarta. 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 presente Ley, 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 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 hayan ejecutado en los plazos establecidos, por causas imputables a los promotores, previa declaración de caducidad por la Comisión del Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

2. Los Parques Naturales y Reservas Naturales se clasifican, a los efectos previstos en la presente Ley, y hasta la entrada en vigor del correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión, como suelo rústico de protección natural.

3. La ordenación establecida a la entrada en vigor de la presente Ley 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.

Quinta. Municipios sin planeamiento general.

En los Municipios que no cuenten con planeamiento general de ordenación, regirán, mientras no se apruebe éste, las siguientes reglas:

a) Se aplicará inmediatamente la presente Ley.

b) La totalidad del término municipal se clasificará exclusivamente en suelo urbano y rústico. Integrarán el suelo urbano los terrenos así clasificados en virtud de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley. Todos los demás terrenos pertenecerán al suelo rústico de Protección Territorial.

c) El otorgamiento de licencia urbanística requerirá informe previo, preceptivo y vinculante, del Cabildo Insular correspondiente.

Sexta. Licencias urbanísticas existentes.

1. La entrada en vigor de esta Ley no afectará en ningún caso a las licencias urbanísticas ya otorgadas en dicho momento, ni al otorgamiento de las que solicitadas al menos dos meses antes de éste, que deberá producirse con arreglo a la normativa vigente en el momento de la presentación de las correspondientes solicitudes.

2. Lo dispuesto en el número anterior se entiende siempre que los actos y usos autorizados se ejecuten, concluyendo las obras correspondientes, y los usos se implanten dentro del período de vigencia de las licencias que les otorguen amparo y, si éstas no fijaran al efecto plazo, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de esta Ley.

Séptima. Actos de instalaciones, construcciones y edificaciones existentes.

Las limitaciones a las que hace referencia el apartado de la Disposición Adicional Segunda no serán de aplicación a aquellas edificaciones para las que, en la fecha de entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, ya no procediera dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, sin perjuicio de las que resultaran del régimen aplicable en razón a la fecha de su ejecución.

Octava. Constitución y puesta en funcionamiento iniciales de la Comisión de Reclamaciones Administrativas.

1. La Comisión de Reclamaciones Administrativas a que se refiere el artículo 246 podrá constituirse y ponerse en funcionamiento con reducción del número de Vocales a la mitad.

2. Transcurridos los dos primeros años de funcionamiento efectivo y si así lo aconsejan las necesidades reales en función del número de reclamaciones presentadas, el Consejo de Gobierno podrá, en cualquier momento y por Decreto adoptado a propuesta conjunta de los Consejeros competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza y previo informe de los que lo sean en las materias de Administración pública y Hacienda, ampliar el número de los Vocales en tres o directamente hasta el máximo previsto en el artículo 247.

Novena. Planes de Ordenación de Recursos Naturales en trámite.

1. El ámbito territorial de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales será, prioritariamente, el insular. No obstante, en aquellos supuestos en que las circunstancias lo aconsejen y en tanto no se hayan aprobado los correspondientes Planes Insulares de Ordenación, el ámbito territorial terrestre o marítimo, de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales podrá ser inferior al insular, determinado con criterios físicos y socioeconómicos.

2. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de ámbito inferior al insular que se encuentren en trámite con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se continuarán tramitando conforme a su normativa. Los aprobados con anterioridad a dicha entrada en vigor se incorporarán, en los mismos términos de su aprobación o con las modificaciones que se justifiquen, al Plan Insular de Ordenación que en su momento se apruebe.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA**Única. Disposiciones que quedan derogadas de forma expresa y por sustitución.**

1. Quedan derogadas expresamente:

a) Las siguientes Leyes:

1) La Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Protección de la Naturaleza.

2) La Ley 1/1987, de 13 de marzo, reguladora de los Planes Insulares de Ordenación.

3) La Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

4) La Ley 6/1987, de 7 de abril, sobre el Sistema de Actuación de Urbanización Diferida.

5) La Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

6) Los artículos 6, 19, 23 al 28, 30 al 36, 40 al 50 y apartados 4 y 5 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias.

b) Las siguientes disposiciones reglamentarias:

1) El Decreto 29/1991, de 21 de febrero.

2) El Decreto 220/1993, de 29 de julio.

3) Las Órdenes Departamentales de 17 de mayo de 1994 y 11 de octubre de 1994, sobre Visado Urbanístico.

2. Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

DISPOSICIONES FINALES**Primera. Refundición de las 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias y 13/1994 de Modificación del Anexo.**

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el plazo de seis meses, a la elaboración de un Texto Refundido de las Leyes 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y 13/1994, de 22 de diciembre, de Modificación del Anexo de la Ley anterior.

Segunda. Modificación de la Ley 11/1990 de Prevención del Impacto Ecológico.

Los artículos de la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, que a continuación se relacionan, quedan modificados en los términos siguientes:

“Artículo 5. Por razón de la financiación.

1. Se someterá a Evaluación Básica de Impacto Ecológico todo proyecto de obras y trabajos financiado total o parcialmente con fondos de las Administraciones Públicas canarias, salvo cuando su realización tenga lugar dentro de suelo urbano o suelo rústico de asentamiento rural, o en aquéllos en los que en el convenio o resolución que establezca la cooperación o subvención se exceptúe motivadamente.

2. Estarán igualmente exentos de tal Evaluación, los siguientes actos de construcción, edificación o uso en suelo rústico:

a) Los relativos a invernaderos desmontables que no impliquen movimiento de tierras.

b) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

c) La reposición de muros y la reforma o rehabilitación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o de cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

d) Los de realización de muros, vallados, cierres de fincas y parcelas; estanques, aljibes y balsas; cuartos de aperos y de riego; y de utilización de cuevas para usos agrícolas, ganaderos y residenciales, siempre que sus características resulten de ordenación pormenorizada establecida en los Planes Insulares de Ordenación o, en su caso, en los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 6. Por razón del lugar.

1. Se someterá a Evaluación Básica de Impacto Ecológico todo proyecto o actividad objeto de autorización administrativa que vaya a realizarse total o parcialmente en Área de Sensibilidad Ecológica.

2. Se someterán a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico los proyectos o actividades incluidos en el Anexo II de esta Ley, cuando se pretendan realizar total o parcialmente en Áreas de Sensibilidad Ecológica.

3. Los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos podrán determinar expresamente aquellos proyectos o actividades que vaya a realizarse, dentro de su ámbito, en Área de Sensibilidad Ecológica y que queden exentos de someterse a Evaluación Básica de Impacto Ecológico.

Artículo 7. Por razón de la actividad.

5. La Administración podrá considerar la necesidad de aplicación de una evaluación de categoría superior cuando estime que, por acumulación con otras actuaciones propuestas simultáneamente por el mismo o distinto promotor y que, razonablemente, afecten al mismo entorno ecológico, puedan producirse efectos negativos acumulativos y/o sinérgicos.

Artículo 14. De los índices de contenido.

1. El Gobierno de Canarias, por sí o a propuesta de los órganos ambientales dentro del ámbito de sus competen-

cias sectoriales, desarrollará reglamentariamente los índices de contenido de los estudios de impacto.

2. Dichos índices determinarán el contenido de los estudios de impacto y tendrán por objeto adaptar el contenido prescrito en los artículos anteriores a la tipología del proyecto o a las características del territorio.

Artículo 17. Contenido de la Declaración de Impacto Ecológico.

2. Las Declaraciones de Impacto Ecológico condicionadas incluirán los detalles técnicos del condicionamiento ambiental como apéndice. En dicho apéndice se deberán incluir las prescripciones pertinentes sobre la forma de realizar el seguimiento ambiental de las actuaciones, de conformidad con el programa de vigilancia ambiental, en su caso.

3. Las Declaraciones de Impacto Ecológico desfavorables serán razonadas, especificando si la actividad, a los solos efectos ambientales, no conviene realizarla, si se recomienda revisar el proyecto o si se considera necesario aportar nuevos estudios complementarios y/o estudios más precisos.

5. En las Declaraciones Detalladas de Impacto Ecológico que afecten a Áreas de Sensibilidad Ecológica, y en las Declaraciones de Impacto Ambiental, podrá suspenderse, justificadamente, la emisión de la Declaración cuando concurren circunstancias de incompatibilidad con la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística; se aprecien incongruencias u omisiones que impidan evaluar suficientemente sus efectos; o concorra cualquier otra causa que, establecida legal o reglamentariamente, determine la inviabilidad ambiental del proyecto o actividad.

6. En los supuestos establecidos en el apartado anterior, el acto suspensivo fijará plazo, no inferior a veinte días, dando audiencia al promotor del proyecto o actividad, transcurrido el cual, se resolverá definitivamente.

7. Los Proyectos de Actuación Territorial y las actividades sujetas a Calificación Territorial, en los supuestos de aplicación de esta Ley, deberán resolverse necesariamente por un mismo acto, debiéndose establecer reglamentariamente las normas del procedimiento unificado.

Artículo 18. Contenido de la Declaración de Impacto Ecológico.

1. La Declaración de Impacto Ecológico es trámite preceptivo y esencial, y constituye la resolución de un procedimiento incidental previo o, en los casos legalmente precisos, conjunto a la autorización administrativa de los proyectos sujetos a evaluación de impacto. En su ausencia, dicha autorización será un acto administrativo nulo de pleno derecho.

2. Sin la emisión de la Declaración de Impacto Ecológico, en los supuestos sujetos a la presente Ley, no podrá autorizarse gasto a proyectos o actividades comprendidas en el ámbito de esta Ley y financiadas total o parcialmente por las Administraciones Públicas Canarias.

3. La Declaración de Impacto Ecológico tiene carácter vinculante cuando las actividades proyectadas afecten a Áreas de Sensibilidad Ecológica y, en todo caso, cuando se trate de proyectos o actividades sometidos a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico o Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 20. Órganos Ambientales Ordinarios.

2. En las Evaluaciones Detalladas de Impacto Ecológico actuará como órgano ambiental la Consejería competente en materia de conservación de la naturaleza, salvo que el proyecto o plan afecte a un Área de Sensibilidad Ecológica, en cuyo caso actuará la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

3. a) La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, salvo si se ha establecido específicamente que actúe el Gobierno de Canarias.

b) El órgano ambiental del Estado, cuando así lo prevea la legislación estatal, debiendo ser oída la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Artículo 21. Órganos Ambientales Extraordinarios.

1. Serán órganos ambientales, en los supuestos de actividades sometidas a Evaluación Básica de Impacto Ecológico, los Patronatos Insulares de Espacios Naturales Protegidos cuando su estatuto regulador así lo establezca y se hubiesen constituido los organismos gestores de cada Espacio Natural Protegido protegido, con su correspondiente dotación de medios personales y materiales.

Artículo 23. Declaración.

2. b) Los Planes Insulares de Ordenación.

c) Los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 27. Presentación de los Estudios de Impacto.

3. El órgano receptor del proyecto, plan o propuesta de actividad, deberá enviar un ejemplar del estudio de impacto y del documento técnico al documento ambiental antes, al menos, de someterlo al trámite de información pública previsto en el artículo siguiente, en su caso; con el fin de que éste compruebe la idoneidad de la categoría de evaluación aplicada y la sujeción del contenido del estudio a lo previsto en esta Ley.

4. Si el órgano ambiental estimase que la categoría de evaluación asumida no se ajusta a los supuestos de aplicación, lo devolverá al promotor por resolución motivada, que será susceptible de impugnación en vía administrativa. Dicha resolución será comunicada al órgano sustantivo.

5. Si el órgano ambiental comprobase que el contenido del estudio no se ajusta a lo previsto en esta Ley, lo comunicará al promotor y al órgano sustantivo, dentro de los diez días siguientes a la remisión del estudio prevista en el anterior número 3. El promotor deberá subsanar las deficiencias detectadas antes de que el órgano sustantivo someta el estudio al trámite de información pública.

Artículo 28. Información pública.

4. Durante el período de información pública, y cuando no esté previsto por la legislación sectorial, el órgano competente para emitir la autorización dará trámite de audiencia a los Ayuntamientos afectados por el proyecto, actividad o plan, así como al Cabildo Insular correspondiente, salvo que el expediente sea promovido o instruido por dichas Corporaciones. Igual trámite de audiencia se observará en los estudios detallados de impacto ecológico a los que no sea exigible el sometimiento a información pública sin que, en ningún caso, dicho período pueda ser inferior a quince días.

Artículo 31. Notificación y publicidad de las Declaraciones de Impacto Ecológico.

2. Serán publicadas en el Boletín Oficial de Canarias las Declaraciones de Impacto Ecológico emanadas de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que no serán recurribles independientemente del acto autorizador en que se integren o al que precedan salvo que por sí mismas impidan la continuación del procedimiento o impliquen indefensión.

Artículo 33. Suspensión de las actuaciones.

2. El órgano ambiental actuante o, en su defecto, la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, podrá requerir al órgano competente para la autorización que proceda a la suspensión en los supuestos de los apartados anteriores.

3. Si la suspensión no se efectúa de oficio por el órgano competente para la autorización ni lo hiciere a instancia del órgano ambiental actuante en el plazo de quince días, éste o, en su defecto, la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural o el Gobierno, en su caso, adoptará las medidas oportunas para preservar los valores ecológicos amparados por la Declaración de Impacto Ecológico, pudiendo al efecto disponer la paralización de las obras o actividades que supongan riesgo o lesión ecológica.

4. Acordada la suspensión de las obras o paralización de la actividad, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la efectividad de lo acordado, conforme a lo dispuesto en la Ley del Territorio de Canarias.

5. Si notificado para ello, el promotor no retira los materiales y/o maquinaria en el plazo determinado por el órgano actuante, se procederá a efectuarlo a costa de aquél, en los términos establecidos en la legislación general de procedimiento administrativo, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas o penales que puedan deducirse.

6. Cuando las obras o actividades se realicen sin disponer de la preceptiva Declaración de Impacto Ecológico, estando obligado a ello o, disponiendo de ésta, se contraviniese notoriamente el condicionado impuesto, y, en todo caso, cuando se localizara en cualquier categoría de suelo rústico y especialmente en Espacios Naturales Protegidos, las medidas de suspensión y paralización referidas se

adoptarán directamente por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, sin perjuicio de su comunicación al órgano sustantivo o ambiental que tuviese encomendada la vigilancia.

Artículo 34. Infracciones administrativas.

1. Serán faltas muy graves:

a) La iniciación de actividades sometidas a trámite de Evaluación de Impacto Ambiental y de Evaluación Detallada de Impacto Ecológico en Áreas de Sensibilidad Ecológica, sin la pertinente Declaración de Impacto Ecológico.

b) El incumplimiento del condicionado ambiental de las Declaraciones de Impacto Ecológico en supuestos de Evaluación de Impacto Ambiental y de Evaluación Detallada de Impacto Ecológico en Áreas de Sensibilidad Ecológica.

Artículo 36. Órganos sancionadores.

2. Si el órgano sancionador no incoara el oportuno procedimiento en el plazo de un mes de haber sido apercebido para ello por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, ésta se subrogará en la competencia sancionadora.

Artículo 33. Recursos.

1. La Declaración de Impacto Ecológico, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31 de esta Ley, es susceptible de recurso en los términos previstos en la legislación general reguladora del procedimiento administrativo y de la jurisdicción contencioso-administrativa."

Tercera. Entrada en vigor de esta Ley.

Esta Ley entrará en vigor en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al su íntegra publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Cuarta. Desarrollo de esta Ley.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno de Canarias dictará normas de desarrollo en materia de planeamiento, gestión y disciplina.

2. Igual habilitación sin límite de plazo operará para el resto de las materias en las que la propia Ley prevé su desarrollo reglamentario.

ANEXO RELATIVO A LOS CONCEPTOS FUNDAMENTALES UTILIZADOS POR ESTA LEY

A los efectos de la interpretación y aplicación de esta Ley, los conceptos en ella utilizados, tienen el significado y el alcance que para cada uno de ellos se precisa a continuación:

1. Suelo, espacios y unidades de suelo.

1.1. Suelo.

El recurso natural tierra o terreno utilizado para el aprovechamiento urbanístico, comprensivo siempre, junto con la superficie, del suelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento. Cuando el instrumento de ordenación no precise el subsuelo que corresponda al aprovechamiento urbanístico, dicho subsuelo se presume público.

1.2. Espacio litoral.

El comprensivo del conjunto de bienes de dominio público natural definidos por la legislación general sobre costas hasta los límites del mar territorial.

1.3. Unidades de suelo.

1.3.1. Parcela.

El suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.

1.3.2. Solar.

Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio 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.

2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

1.3.3. 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.

1.3.4. Finca.

La unidad de suelo a los exclusivos efectos del Registro de la Propiedad, referible a un solar, una parcela o una unidad apta para la edificación.

1.4. 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.

2. Ordenación establecida mediante planeamiento:

2.1. Ordenación de los recursos naturales y el territorio.

La establecida por cualquiera de los instrumentos previstos en el artículo 12.

2.2. Ordenación urbanística.

La establecida por cualquiera de los instrumentos previstos en el artículo 30.

2.3. 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.

2.4. Ordenación pormenorizada.

La definida por el planeamiento de ordenación urbanística, general y de desarrollo de éste, a partir, en función y en el marco de la ordenación estructural en términos suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución.

2.5. 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. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que reglamentariamente se determinen. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

2.6. Sistema general.

Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. Pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales. Los bienes inmuebles correspondientes son siempre de dominio público. La gestión de los sistemas generales, una vez implantado el uso o servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

2.7. Dotación.

Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de

sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

3. Ejecución del planeamiento:

3.1. 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 comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización. Pueden ser discontinuas, en los supuestos y los términos autorizados expresamente por la Ley. Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. Obras de construcción y edificación.

Las obras que, impliquen o no accesoriamente determinadas obras de urbanización, tienen por objeto la materialización del correspondiente aprovechamiento urbanístico en un solo solar, parcela o unidad apta para la edificación, que opera como unidad de actuación.

3.5. Obra mayor.

Se incluyen en todo caso en esta categoría, las obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que suponga alteración de volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servi-

cios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas o afecte al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

Se incluyen también en esta categoría, por extensión y a los efectos del régimen de intervención administrativa mediante licencia urbanística, las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

3.6. Obras de urbanización.

Las obras que tienen por objeto la dotación conjunta y completa de dos o más parcelas, constitutivas al efecto de la pertinente unidad de actuación, con las correspondientes infraestructuras y servicios, así como con los elementos de éstos que sean aún precisos para la conversión de aquéllas en solares o, en su caso, la renovación de tales infraestructuras y servicios conforme a exigencias sobrevenidas de la ordenación de tales elementos.

Por excepción y cuando así esté permitido por la Ley, las obras de urbanización pueden realizarse de forma simultánea a las de edificación.

3.7. 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.

3.8. Título habilitante.

Concepto relevante para el Derecho sancionador que alude al proyecto de actuación territorial aprobado, la calificación territorial, la licencia municipal y la autorización ambiental.

3.9. 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.

