



V LEGISLATURA NÚM. 111
Fascículo I

24 de julio de 2000

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección:
<http://www.parcn.rcanaria.es>

BOLETÍN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

SUMARIO

DECRETOS LEGISLATIVOS DEL GOBIERNO

EN TRÁMITE

DLG-1 Por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales.

Página 2

DECRETO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO

EN TRÁMITE

DLG-1 *Por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales.*

(Registro de entrada núm. 1.099, de 5/6/00.)

PRESIDENCIA

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el día 21 de junio de 2000, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

7.- DECRETOS LEGISLATIVOS DEL GOBIERNO

7.1.- Por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales.

Acuerdo:

En conformidad con lo establecido en el artículo 146 del Reglamento de la Cámara, se acuerda admitir a trámite el decreto legislativo de referencia y ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

De este acuerdo se dará traslado al Gobierno.

En ejecución de dicho acuerdo, y en conformidad con lo previsto en el artículo 102 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la Sede del Parlamento, a 29 de junio de 2000.-
EL PRESIDENTE, José Miguel Bravo de Laguna Bermúdez.

DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

PREÁMBULO

En ejercicio de las competencias atribuidas en los artículos 30.15, 30.16 y 32.12 del Estatuto de Autonomía de Canarias y en el marco de la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones y conservación de los Espacios Naturales Protegidos, la disposición final primera de la *Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias*, autorizó al Gobierno para proceder, en el plazo de un año, a la elaboración de un texto refundido de las disposiciones de aquella ley y 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.

La tarea refundidora se ha centrado en la unificación de dichas disposiciones legislativas, armonizándose la regulación contenida en la *Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias*, con los preceptos de la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, que, básicamente y en lo que el presente texto se refiere, introduce una nueva concepción del planeamiento lo que, indudablemente, conlleva la necesaria adaptación del planeamiento de los Espacios Naturales de la *Ley 12/1994* en los nuevos criterios de integración propugnada en la *Ley 9/1999*. Tal adaptación tiene especial importancia en cuanto al objeto y contenido de los Planes de Espacios Naturales Protegidos que se constituyen en instrumentos de ordenación integral de los espacios ordenados con potestad para clasificar, calificar y categorizar la totalidad del suelo, incluso de forma pormenorizada, en cualquiera de las clases y categorías de suelo previstas en la *Ley de Ordenación del Territorio*, con limitaciones específicas para algunas de las categorías de Espacios Naturales establecidas que, con la excepción de los Paisajes Protegidos, continúan manteniendo idéntica denominación.

No forman parte del presente texto refundido aquellas disposiciones adicionales y transitorias de la citada *Ley 9/1999*, que, por encontrarse sujetas a plazos perentorios ya vencidos, han perdido toda virtualidad jurídica.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la disposición final primera de la *Ley 9/1999, de 13 de mayo*, a propuesta del consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, previo dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y tras la deliberación del Gobierno en su reunión del día 8 de mayo de 2000,

DISPONGO:

Artículo único.- Se aprueba el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en los términos del anexo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- 1. En virtud de su incorporación al presente decreto legislativo, quedan derogadas expresamente:

- 1) La *Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias*.
- 2) La *Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias*.

2. Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto legislativo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- El Gobierno regulará aquellas materias contenidas en el texto refundido que se aprueba por este decreto legislativo para las cuales se prevea su desarrollo reglamentario a excepción de las relativas a planeamiento, gestión y disciplina.

Segunda.- El presente decreto legislativo entrará en vigor el mismo día de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*.

Dado en Las Palmas de Gran Canaria, a 8 de mayo de 2000.- EL CONSEJERO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE, Tomás Van de Walle de Sotomayor. EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO, Román Rodríguez Rodríguez.

ANEXO**TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS****TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1. Objeto de la ley.**

El presente texto refundido tiene por objeto en la Comunidad Autónoma de Canarias:

- 1) Establecer el régimen jurídico general de los Espacios Naturales de Canarias.
- 2) Regular la actividad administrativa en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.
- 3) Definir el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo y vuelo, de acuerdo con su función social.

Artículo 2. Actividad de ordenación.

1. La actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial, del litoral y urbanística es una función pública y corresponde, en el ámbito de sus competencias, a la Comunidad Autónoma, a las islas y a los municipios.

2. La ordenación de los recursos naturales de Canarias se orientará:

- 1) A la búsqueda y consecución de un desarrollo sostenible.
 - 2) Al mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos.
 - 3) A la preservación de la biodiversidad y de la singularidad y belleza de los ecosistemas y paisajes.
 - 4) A la integración en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos de aquellos espacios naturales cuya conservación o restauración así lo requieran, así como a la promoción en esos espacios de la investigación científica, la educación medioambiental y el encuentro del hombre con la naturaleza, en forma compatible con la preservación de sus valores.
 - 5) A la mejora de la calidad de vida de las comunidades locales vinculadas a las áreas de influencia socioeconómica de los Espacios Naturales Protegidos.
3. La ordenación territorial y urbanística implicará el ejercicio de las siguientes potestades por la Administración pública competente:

- a) La formulación y aprobación de instrumentos de planeamiento.
- b) La determinación de la forma de gestión de la actividad.
- c) La dirección y, en su caso, la ejecución del planeamiento.
- d) La intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
- e) La intervención en el mercado del suelo a través de los mecanismos previstos en este texto refundido.
- f) El control de la edificación y del uso del suelo.
- g) La 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. Criterios para la actuación de los poderes públicos.

1. Los poderes públicos canarios orientarán sus políticas de actuación en relación con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los ambientes naturales que perviven en las islas, evitando su merma, alteración o contaminación.
- b) 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.
- c) La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- d) La promoción de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad autonómica, insular e intermunicipal. En especial, la promoción social, económica y cultural de la población asentada en los Espacios Naturales Protegidos y sus zonas de influencia.
- e) La gestión de los recursos naturales de manera ordenada para preservar la diversidad biológica, de modo que produzcan los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras.
- f) El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles o irreparables.
- g) La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.
- h) La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales.
- i) La conservación, restauración y mejora del patrimonio histórico.
- j) La conservación, restauración y mejora del paisaje.

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 éstos a la luz del orden constitucional.

Artículo 4. Principios generales de la ordenación.

1. La actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística se rige por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución española.

2. En desarrollo de lo dispuesto en el apartado anterior, los principios que informan y presiden toda la actuación pública y privada en relación con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, son los siguientes:

- El de cooperación interadministrativa para alcanzar la coordinación de las diversas actuaciones sobre el territorio.
- El de sometimiento de cualquier actuación pública a los diferentes planes e instrumentos de ordenación que han de conformar un sistema de planeamiento integrado.

- El de subordinación, en los Espacios Naturales Protegidos, de los ordenamientos sectoriales a la finalidad de conservación.
- El de la función social de la propiedad urbana.
- El de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística como función pública.
- El de utilización del suelo con arreglo al interés general.
- El de utilización racional de todos los recursos naturales.
- El de utilización del suelo y la edificación conforme a la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.
- El de jerarquía del sistema de planeamiento.
- El de especialidad en el sistema de planeamiento.
- El de adecuada ponderación de la totalidad de los intereses implicados en la ejecución de la ordenación.
- El de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística de los entes públicos.
- El de equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.
- El de proporcionalidad de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.
- El de vigencia indefinida del planeamiento de ordenación.
- El de publicidad de los instrumentos de planeamiento y ejecución de la ordenación.
- El de participación pública en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento y otras figuras urbanísticas.
- El de libre acceso a la consulta de los instrumentos de planeamiento y ejecución urbanísticos.
- El de preservación del suelo rústico del proceso urbanizador.
- El de restauración del ordenamiento jurídico urbanístico infringido.
- El de ejecutividad y obligatoriedad del planeamiento.
- El de no indemnizabilidad por la ordenación urbanística.
- El de responsabilidad administrativa por cambios en el planeamiento.
- El deber de respetar y conservar los Espacios Naturales y de reparar el daño que se cause a los mismos.
- El de asegurar el mantenimiento y conservación de los recursos naturales, con independencia de su titularidad o régimen jurídico, garantizando que la gestión de aquéllos se produzca sin merma de su potencialidad y compatibilidad con los fines de protección.

Artículo 5. 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) Conservar y, en su caso, preservar 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 y forestal, 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 el Patrimonio Histórico de Canarias, 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, en concordancia con su normativa específica.

g) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas y las actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un desarrollo 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 y a un puesto de trabajo.

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

i) Integrar y armonizar cuantos intereses afecten de forma relevante al territorio, con subordinación, en todo caso, de los privados a los públicos.

Artículo 6. Fines de la actuación de carácter urbanístico.

1. Serán fines de la actuación de carácter urbanístico:

a) Regular los usos del suelo y de las construcciones, de tal forma que hagan posible la utilización ordenada y sostenible de los recursos naturales, subordinando los intereses individuales a los colectivos y, en todo caso, al interés general definido en este texto refundido y en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

b) Garantizar una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas o por la ejecución de las obras públicas que impliquen mejoras o repercusiones positivas en las propiedades afectadas.

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 cargas y beneficios en situaciones iguales, imponiendo su justa distribución entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.

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 del uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e insta-

laciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones, 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 del 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 de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del Patrimonio Histórico canario.

Artículo 7. Gestión de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

1. La gestión de la actividad de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística se desarrollará en las formas previstas en este texto refundido y, para 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 de ejecución.

b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de ordenación, inspección, 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 de los recursos naturales, 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 este texto refundido, 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 de los recursos naturales, territorial y urbanística, en la forma y en los términos de la legislación general reguladora de las condiciones básicas garantes de la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad y del presente texto refundido.

Artículo 8. 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 y valores, 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 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9. Integración y jerarquización del sistema de planeamiento.

1. Las Administraciones públicas competentes en materias de ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectoriales con relevancia sobre el territorio ejercerán sus potestades mediando la correspondiente planificación previa. Salvo las excepciones expresamente establecidas en este texto refundido, la ejecución de todo acto de transformación del territorio o de uso del suelo, sea de iniciativa pública o privada, habrá de estar legitimada por la figura de planeamiento que fuera procedente legalmente para su ordenación.

2. Los instrumentos de ordenación regulados en este texto refundido que desarrollen la planificación de los recursos naturales, territorial y urbanística, así como de las actuaciones sectoriales con relevancia sobre el territorio, conforman un único sistema integrado y jerarquizado.

3. El alcance y contenido de cada uno de tales instrumentos así como las relaciones que deben guardar entre sí para cumplir sus fines específicos integrados armónicamente en el sistema global, serán los que se regulan en este texto refundido y, en su caso, a través de su desarrollo reglamentario.

Artículo 10. Deber de cooperación administrativa.

1. Las Administraciones públicas canarias con competencia en la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística prestarán, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activa que otra Administración pudiera recabar para el eficaz ejercicio de sus competencias. A estos efectos deberán coordinarse con la Administración General del Estado y de la Unión Europea, e incluso, cuando proceda, concertar las actuaciones para garantizar la eficacia de los instrumentos en que se formalicen las normas de ordenación.

2. El deber de cooperación comporta:

a) Facilitar a las otras Administraciones la información que precisen sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias y que puedan afectar las de aquéllas.

b) La armonización de la actuación propia con las de las demás Administraciones, ya se trate del ejercicio de competencias de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanística, ya de otras actuaciones con incidencia territorial.

Artículo 11. 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 este texto refundido.

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 instala-

ción, 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, cuando tengan suficiente grado de desarrollo, debe cumplirse 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 afectadas la posibilidad de exponer y hacer valer de manera suficiente y motivada las exigencias que, en orden al contenido de la actuación en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.

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

En todo caso, cuando no sea la Administración actuante se consultará a los ayuntamientos en cuyos términos municipales pretenda llevarse a cabo la actuación sometida a cooperación.

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 plazo diferente.

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

6. La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias manifestadas durante el mismo no impide la continuación y terminación del procedimiento, previa la adopción y notificación por la Administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar, 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 de las islas a que se refiere la letra c) del número 1, se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 167 de este texto refundido.

CAPÍTULO II

ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO

Sección 1ª

Disposiciones generales

Artículo 12. Competencias de ordenación de los recursos naturales y del territorio.

Las Administraciones de la Comunidad Autónoma y de las islas participarán en la ordenación de los recursos naturales y, en particular, del territorio a través de los instrumentos previstos en este texto refundido.

Artículo 13. Ejercicio de las competencias con relevancia territorial de las Administraciones autonómica e insular.

Las Administraciones de la Comunidad Autónoma y las islas 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 14. Instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.

1. Son instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y 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 de Actuación Territorial.
- c) Las Calificaciones Territoriales.

4. Los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos, así como los instrumentos de ordenación territorial 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, estableciéndose los que estén sujetos a la previa redacción de avances de planeamiento.

6. Durante su formulación y tramitación, podrá acordarse la suspensión de los procedimientos de aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación previstos en este texto refundido, de ámbito igual o inferior, y del otorgamiento de licencias urbanísticas.

A tal efecto, los órganos competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de estudiar su formación o modificación. Igualmente podrán acordar la suspensión de la tramitación del planeamiento que desarrolle cada uno de ellos. Dicho acuerdo habrá de publicarse en el *Boletín Oficial de Canarias*, y en uno de los diarios de mayor difusión.

El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

La suspensión se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá la duración máxima de un año.

Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencia, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

Sección 2ª

Directrices de ordenación

Artículo 15. Directrices de Ordenación: objeto, clases y determinaciones.

1. Las Directrices de Ordenación constituyen el instrumento de planeamiento propio del Gobierno de Canarias que integra la ordenación de los recursos naturales y del territorio.

2. Las Directrices de Ordenación tendrán por objeto:

a) Articular las actuaciones tendentes a garantizar el desarrollo sostenible de Canarias.

b) Definir los criterios de carácter básico de ordenación y gestión de uno o varios recursos naturales.

c) Fijar los objetivos y estándares generales de las actuaciones y actividades con relevancia territorial de acuerdo con la legislación sectorial que corresponda.

d) Establecer estrategias de acción territorial para la definición del modelo territorial básico de Canarias.

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

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

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

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

b) Normas directivas de obligado cumplimiento por la Administración y los particulares, cuya aplicación requiere su previo desarrollo por el pertinente instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o, en su caso, disposición administrativa.

c) Recomendaciones, que tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que cuando no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación.

Artículo 16. 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, en todo caso, las de carácter general; y

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

El acuerdo de iniciación del procedimiento determinará los órganos que deban formular y tramitar las Directrices, y fijará los objetivos, plazos y criterios para su elaboración.

2. 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 17. Planes Insulares de Ordenación: concepto y determinaciones.

Los Planes Insulares son instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística de la isla y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. Tienen carácter vinculante en los términos establecidos en este texto refundido para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular 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 18. Planes Insulares de Ordenación: contenido necesario.

1. Los Planes Insulares contendrán al menos las determinaciones exigidas por la legislación vigente para los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y, en particular, las necesarias para garantizar la conservación de los recursos naturales, entendiendo por conservación la preservación o utilización ordenada, en su caso, con base al criterio de desarrollo sostenible.

En particular deberán incluir:

a) Una descripción y evaluación detalladas de los recursos naturales, su estado de conservación y previsible evolución futura.

b) Criterios de aplicación en la ordenación de recursos y concretamente:

1) Limitaciones de uso en función de la singularidad de los ecosistemas y de su estado de conservación y, en particular, señalamiento de las áreas del territorio que deban ser excluidas de los procesos de urbanización y, en su caso, de edificación por sus características naturales, su trascendencia para el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales, para la preservación de la diversidad genética y de la variedad, singularidad o belleza de los ecosistemas y del paisaje.

2) Directrices o criterios básicos para la gestión de los Espacios Naturales Protegidos y también de las especies de flora y fauna amenazadas o en peligro, según los criterios internacionalmente admitidos, estableciendo o proponiendo en su caso, según la legislación sectorial aplicable, los regímenes de protección que procedan.

3) Criterios para la defensa y mejora del ambiente natural y establecimiento de prohibiciones a las Administraciones canarias y a los particulares derivadas de esos criterios.

4) Criterios para la conservación o mejora del patrimonio histórico incorporando, en su caso, las medidas necesarias de protección e intervención previstas en las leyes sectoriales correspondientes.

5) Criterios complementarios de referencia orientadores de la formulación y ejecución de las políticas sectoriales que inciden en el territorio, dentro del marco establecido por las Directrices de Ordenación.

6) Criterios para la defensa, mejora y ordenación del espacio litoral y espacios naturales marinos, incluyendo un listado de actividades susceptibles de desarrollarse en los mismos y en su entorno y, en su caso, las medidas específicas que deban ser tomadas por la Administración competente.

7) Criterios para el reconocimiento y ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas.

2. Los Planes Insulares establecerán normas o criterios de coordinación administrativa de ámbito insular en los sectores de actividad económica y social de relevancia territorial, fijando criterios para la sectorización de los suelos urbanizables turísticos. Así mismo podrán definir las áreas de gestión integrada que abarquen a uno o varios espacios protegidos, a que se refiere el artículo 140 del presente texto refundido.

3. Los Planes Insulares habrán de establecer las áreas del territorio insular que deban preservarse del desarrollo urbanístico por su valor agrícola existente o potencial.

4. Los Planes Insulares habrán de definir el modelo de ordenación territorial que se propugna para la isla y hacia cuya consecución deberán dirigirse coordinadamente las actuaciones públicas y privadas.

A estos efectos establecerán, al menos, las siguientes determinaciones:

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

b) El esquema de distribución y priorización de los usos y actividades estructurantes del territorio insular, con expresa localización y regulación ordenada de las actividades relevantes para el desarrollo económico y social autonómico o insular y, específicamente, criterios para la delimitación en los instrumentos urbanísticos de ámbito municipal de las siguientes zonas del territorio:

1) Las que deban preservarse del proceso urbanizador y, en su caso, edificatorio, porque su transformación sería incompatible con el desarrollo sostenible de la isla.

2) Las que deban destinarse a usos del sector primario, en especial los forestales, agrarios o extractivos.

3) Las aptas para el desarrollo de nuevos espacios turísticos, determinando si procede las condiciones que limiten el incremento de capacidad, reservando a los Planes Generales la delimitación de los sectores urbanizables turísticos.

5. Los Planes Insulares podrán establecer áreas del territorio insular en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos, por ser incompatibles con el principio de desarrollo sostenible o tener el carácter de zonas saturadas por exceder la oferta existente a la demanda previsible. También podrán establecer límites de ámbito insular a la autorización de nuevos alojamientos turísticos dentro de un modelo insular equilibrado.

Asimismo, los Planes Insulares podrán contener previsiones suficientes para aquellas zonas turísticas en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Tratarse de una zona o un núcleo a rehabilitar, declarada de conformidad con lo establecido en la legislación turística.

b) Ser zona mixta, donde la presencia de edificaciones turísticas pueda producir, junto con otras residenciales o industriales, efectos que pongan en peligro la calidad turística de la zona.

c) Ser zonas insuficientemente dotadas, por no corresponderse las infraestructuras, equipamientos y servicios con que cuenten con el número de camas turísticas.

6. Los Planes Insulares, al establecer las determinaciones previstas en el número anterior, efectuarán la distinción a que se refiere el número 4 del artículo 15. Tendrán, en todo caso, el carácter de normas de aplicación directa las previstas en los anteriores números 4 y 5 y las determinaciones de calificación que afecten al suelo rústico.

Artículo 19. Planes Insulares de Ordenación: contenido facultativo.

Los Planes Insulares de Ordenación podrán establecer, para asegurar la efectividad de las que integran su contenido necesario, algunas o todas las determinaciones siguientes 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) Reclasificar como suelo rústico los terrenos que tengan la clasificación de suelo urbanizable cuando así lo exija el desarrollo sostenible de los recursos naturales o el modelo territorial.

c) Atribuir nueva categoría al suelo rústico clasificado por un instrumento de planeamiento en vigor.

Artículo 20. Planes Insulares de Ordenación: procedimiento.

1. Los Planes Insulares de Ordenación se formularán por el cabildo correspondiente o, en caso de inactividad de éste y previos los trámites que se establezcan reglamentariamente, por la consejería del Gobierno competente en materia de ordenación territorial.

2. Cuando la elaboración del Plan haya alcanzado suficiente grado de desarrollo para permitir la formulación de criterios generales y objetivos, el organismo redactor lo someterá a información pública, a la vez que a informe de los ayuntamientos de la isla, a los diferentes departamentos del Gobierno de Canarias y, en el caso de que la formulación de acuerdo a lo previsto en el número anterior no se realizara por el cabildo, deberá someterse también a informe de éste. El procedimiento y plazos de la información pública y de la solicitud y emisión de los informes, y los efectos derivados del incumplimiento de esos plazos se fijarán reglamentariamente.

3. A efectos de finalizar la elaboración del Plan, el organismo competente considerará las sugerencias de la participación ciudadana y de los informes. Finalizados los trabajos de redacción del Plan, el organismo redactor procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública y a consulta a los ayuntamientos de la isla, a los departamentos del Gobierno y al cabildo, en su caso.

4. 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 de 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 21. Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos.**

1. El planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos, que incluirá los usos del territorio en toda su extensión, podrá adoptar la forma de:

- a) Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Nacionales, Naturales y Rurales.
- b) Planes Directores de Reservas Naturales integrales y especiales.
- c) Planes Especiales de los Paisajes Protegidos.
- d) Normas de Conservación de Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico.

2. La elaboración y contenido de los Planes Rectores de Uso y Gestión de los Parques Nacionales se regirán por su normativa específica.

Artículo 22. Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos: contenido y determinaciones.

1. Los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deberán establecer, sobre la totalidad de su ámbito territorial, las determinaciones necesarias para definir la ordenación pormenorizada completa del espacio, con el grado de detalle suficiente para legitimar los actos de ejecución.

Podrán establecer, además de las determinaciones de carácter vinculante, normas directivas y criterios de tipo orientativo, señalando los objetivos a alcanzar.

2. Los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones de ordenación:

a) División, en su caso, de su ámbito territorial en zonas distintas según sus exigencias de protección, distinguiendo los usos de acuerdo a lo previsto en el apartado cuatro.

b) Establecimiento sobre cada uno de los ámbitos territoriales que resulten de la zonificación de la clase y categoría de suelo de entre las reguladas en el Título II de este texto refundido que resulten más adecuadas para los fines de protección.

c) Regulación detallada y exhaustiva del régimen de usos e intervenciones sobre cada uno de los ámbitos resultantes de su ordenación. Asimismo, cuando procediera, habrán de regular las condiciones para la ejecución de los distintos actos que pudieran ser autorizables.

3. Los Planes Rectores de Uso y Gestión contendrán, además de las determinaciones de ordenación, aquellas de gestión, desarrollo y actuación que sean adecuadas para alcanzar los objetivos que justifican la declaración del correspondiente Espacio Natural Protegido y, entre ellas, las que procedan de las siguientes:

a) Normas, directrices y criterios para la organización de la gestión del Espacio Natural.

b) Directrices y contenidos para la formulación de los programas específicos a desarrollar, por la Administración responsable de la gestión, para la protección y conservación, la investigación, la educación ambiental, el uso público y disfrute por los visitantes y el progreso socioeconómico de las poblaciones que viven en el Espacio Natural o en su zona de influencia.

c) Relación de las ayudas técnicas y económicas a la población local afectada, destinadas a compensar las limitaciones derivadas de las medidas de protección y conservación.

d) Delimitación de ámbitos y materias sobre los que, por su problemática específica, deban formularse programas que desarrollen la ordenación establecida por el Plan Rector, con señalamiento de los criterios que deben respetarse.

e) Delimitación, en su caso, de áreas de gestión integrada.

f) Previsión de las acciones necesarias para alcanzar los objetivos y, en su caso, programación y estudio financiero de las mismas.

g) Señalamiento de los criterios o condiciones que permitan evaluar la conveniencia y oportunidad de la revisión del Plan.

4. Los Planes Rectores de Uso y Gestión podrán establecer zonas diferenciadas dentro del ámbito territorial del espacio protegido, de acuerdo con la siguiente zonificación:

a) Zonas de exclusión o de acceso prohibido: constituidas por aquella superficie con mayor calidad biológica o que contenga en su interior los elementos bióticos o abióticos más frágiles, amenazados o representativos. El acceso será regulado atendiendo a los fines científicos o de conservación.

b) Zonas de uso restringido: constituidas por aquella superficie con alta calidad biológica o elementos frágiles o representativos, en los que su conservación admita un reducido uso público, utilizando medios pedestres y sin que en ellas sean admisibles infraestructuras tecnológicas modernas.

c) Zonas de uso moderado: constituidas por aquellas superficies que permitan la compatibilidad de su conservación con actividades educativo-ambientales y recreativas.

d) Zonas de uso tradicional: constituidas por aquella superficie en donde se desarrollan usos agrarios y pesqueros tradicionales que sean compatibles con su conservación.

e) Zonas de uso general: constituidas por aquella superficie que, por su menor calidad relativa dentro del Espacio Natural Protegido, o por admitir una afluencia mayor de visitantes, puedan servir para el emplazamiento de instalaciones, actividades y servicios que redunden en beneficio de las comunidades locales integradas o próximas al Espacio Natural.

f) Zonas de uso especial: su finalidad es dar cabida a asentamientos rurales o urbanos preexistentes e instalaciones y equipamientos que estén previstos en el planeamiento territorial y urbanístico.

5. Todas las determinaciones de los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos deben ser conformes con las que sobre su ámbito territorial establezcan las Directrices de Ordenación y el respectivo Plan Insular de Ordenación y, a su vez, prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística. A tales efectos, los planes territoriales y urbanísticos habrán de recoger las determinaciones que hubieran establecido los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos, y desarrollarlas si así lo hubieran establecido éstos.

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

a) Atribuir al suelo rústico clasificado por un instrumento de planeamiento general en vigor cualquiera de las categorías previstas para este tipo de suelo en el presente texto refundido.

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 de los valores ambientales presentes lo permitan.

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

7. 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.

8. En todo caso, en la formulación, interpretación y aplicación de los Planes y Normas las determinaciones de carácter ambiental prevalecerán sobre las estrictamente territoriales y urbanísticas contenidas en los mismos, debiendo éstas servir como instrumento para ultimar y completar los objetivos y criterios ambientales de la ordenación.

9. Reglamentariamente se desarrollará el contenido mínimo y requisitos documentales que deberán cumplir los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos, así como las normas específicas de procedimiento, diferenciándolos en función de la categoría de Espacio Natural Protegido que ordenen.

Dicho contenido se instrumentará, al menos, en una memoria descriptiva que contendrá un estudio de los ecosistemas del Espacio Natural, y delimitará las distintas zonas, su régimen de protección y aprovechamiento de los recursos, si diera lugar, y concretará la normativa de aplicación en cada una de ellas. Junto a dicha memoria se incorporará la base cartográfica necesaria y un estudio financiero de las actuaciones que se prevean.

Artículo 23. 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 o usos estratégicos o turísticos.

c) Áreas metropolitanas y comarcas.

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. Sus determinaciones con incidencia territorial tendrán el carácter de recomendaciones para los restantes instrumentos de planificación territorial y urbanística.

Artículo 24. 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, la de 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 de Espacios Naturales Protegidos 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 Directrices de Ordenación, 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 25. Proyectos de Actuación Territorial: objeto y requisitos.

1. Son Proyectos de Actuación Territorial los instrumentos de ordenación de carácter excepcional que, por razones de justificado interés general, legitimen las obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento.

2. Reglamentariamente se establecerán las condiciones a que deban someterse los usos anteriores, los requisitos exigibles a las construcciones e instalaciones para permitir su implantación, así como las categorías de suelo rústico que se declaren incompatibles con cada tipo de ellas.

3. El planeamiento territorial y los Planes Generales podrán establecer condiciones para garantizar la adecuada inserción de los Proyectos de Actuación Territorial en sus respectivos modelos de ordenación; en particular, podrá incluir la prohibición de la aprobación de ese tipo de instrumentos en partes concretas del territorio que ordene.

4. Serán requisitos para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial los siguientes:

a) El estudio de sus previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas.

b) La declaración de su interés general que, en todo caso, deberá incluir la necesaria exigencia de su implantación en suelo rústico y su compatibilidad con los objetivos de política sectorial aplicables, así como establecer aquellas condiciones que se estimaren necesarias.

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

d) La asunción del resto de compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento o, en su caso, contraídos voluntariamente por el promotor y, en general, el pago del correspondiente canon.

e) En su caso, la determinación justificada del plazo de vigencia de la Calificación Urbanística que legitime el Proyecto de Actuación Territorial.

f) La prestación de garantía ante el Tesoro de la Comunidad Autónoma por un importe del diez por ciento del coste total de las obras a realizar para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Este importe podrá ser elevado por el Consejo de Gobierno en casos singulares, según se determine reglamentariamente, hasta el 20 por ciento del mismo coste total.

Artículo 26. 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 Administración o particular, incluyendo la documentación básica que se determine reglamentariamente y la acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno.

b) Necesidad de declaración de interés general de la actividad de que se trate por el Consejo de Gobierno, a solicitud de la entidad pública promotora o, en el caso de los procedimientos promovidos por personas privadas, del ayuntamiento o ayuntamientos afectados, previo informe de la consejería competente por razón de la materia y de la responsable de la ordenación territorial y urbanística. Cuando se trate de actuaciones de carácter turístico, se requerirá, con carácter previo a la declaración, la comunicación al Parlamento de Canarias, para su debate conforme a las previsiones de su Reglamento.

c) Preceptivamente deberán cumplirse de un modo simultáneo, con un plazo mínimo de un mes, los siguientes trámites: información pública y audiencia de los propietarios de suelo incluidos en el Proyecto y de los colindantes, e informe de los ayuntamientos afectados, en su caso, y del cabildo. Además, en los procedimientos promovidos por particulares para actividades cuya implantación y desarrollo no requieran concesión administrativa alguna, será necesario la 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 de licencia municipal.

3. La eficacia del Proyecto de Actuación Territorial y el derecho al 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 solo 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 plazos inferiores que expresamente se hayan fijado en ésta.

c) Por el transcurso del plazo señalado, en su caso.

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

Artículo 27. 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 evaluación ecológica o ambiental y la descripción técnica suficiente de las obras e instalaciones a realizar.

El procedimiento para su otorgamiento, que deberá articularse de forma que quede garantizada la cooperación de todas las competencias sectoriales, 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 el cabildo insular, entendiéndose evacuado el informe municipal, a todos los efectos, en sentido favorable.

b) Fase de resolución por el cabildo insular, comprensiva simultáneamente de los actos de instrucción, de requerimiento de los informes sectoriales preceptivos y pertinentes y, en su caso, de información pública por plazo de un mes.

c) El plazo máximo para resolver será de seis meses, si el expediente requiere información pública y en otro caso cuatro meses a partir de la entrada de la documentación en el registro del cabildo insular correspondiente, 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, el contenido de la previa Declaración de Impacto se integrará en la calificación territorial.

4. Son de aplicación a la calificación territorial las disposiciones contenidas en las letras c), d) y, en su caso, e) del número 4 del artículo 25.

5. La eficacia de la calificación territorial y el aprovechamiento por ella otorgado caducarán:

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

b) Por el solo 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 plazos inferiores que expresamente se hayan fijado en ésta.

c) 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 28. Instrumentos de ordenación urbanística y su ejecución.

1. La ordenación urbanística se establecerá, en el marco de este texto refundido 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 llevará 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 este texto refundido. En todo caso, el contenido deberá asegurar el cumplimiento de las exigencias de la legislación medioambiental, el procedimiento de aprobación garantizará el cumplimiento de los trámites establecidos por ésta y la aprobación implicará 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, de acuerdo a lo previsto en el artículo 14.6.

Sección 2ª

Normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico

Artículo 29. 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.

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 su 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, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Artículo 30. 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 Autónoma, de la isla y del municipio, 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 31. Instrumentos de planeamiento urbanístico.

1. La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:

- a) Planes Generales de Ordenación.
- b) Planes de desarrollo:
 - 1) Planes Parciales de Ordenación.
 - 2) Planes Especiales de Ordenación.
 - 3) Estudios de Detalle.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio. Asimismo, los planes de desarrollo enunciados en el apartado anterior deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales.

3. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones y el contenido documental de los instrumentos previstos en este artículo, estableciéndose los que estén sujetos a la previa redacción de avances de planeamiento.

Artículo 32. Planes Generales de Ordenación: objeto y contenido.

1. Los Planes Generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.

2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del municipio.

A) Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

- 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
- 2) La clasificación del suelo.
- 3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.
- 4) En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.

5) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.

6) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.

7) La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:

a) El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, con respeto de los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.

b) Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.

c) Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.

d) Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.

8) La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.

B) Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

1) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.

2) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento.

3) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.

4) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.

5) La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

3. Sobre la base de los correspondientes Avances, los Planes Generales se formularán y tramitarán por el respectivo ayuntamiento, correspondiendo su aprobación definitiva a:

a) El propio ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando se trate de modificaciones limitadas a la ordenación pormenorizada.

b) La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en todos los restantes casos, previo informe del cabildo insular correspondiente respecto a su acomodación a las prescripciones del Plan Insular de Ordenación. Cuando este informe sea negativo, será tenido en cuenta por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para requerir del ayuntamiento la adaptación del plan en trámite antes de ser aprobado.

Artículo 33. Plan Operativo del Plan General de Ordenación.

1. Los municipios con más de 10.000 habitantes o de igual número de plazas alojativas turísticas deberán formular el Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada a que se refiere el apartado B) del número 2 del artículo anterior.

Los restantes municipios que cumplan las condiciones y los requisitos de capacidad de gestión urbanística y económico-financiera que se fijen reglamentariamente, podrán optar por formular también su planeamiento general en los términos del párrafo anterior.

2. Los ayuntamientos que formulen su Plan Operativo deberán actualizarlo al menos cada cuatro años. La actualización podrá limitar su contenido a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.

3. Las actualizaciones del Plan Operativo se aprobarán por los ayuntamientos por el procedimiento establecido para los Planes Parciales de Ordenación y no podrán alterar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General.

Artículo 34. Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación.

Los Planes Generales no podrán:

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

b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 55.

c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 75 viviendas o 10.000 metros cuadrados de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie.

d) Establecer modificaciones en las rasantes y alineaciones tradicionales en los Conjuntos Históricos de Canarias, declarados con base a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los Planes Especiales de Protección por contribuir positivamente a conservar el carácter del conjunto. Tampoco podrán dictar normas sobre obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto, debiendo en todo caso atenerse a las previsiones de los Planes Especiales de Protección correspondientes.

e) Alterar los criterios generales establecidos en el correspondiente Plan Insular de Ordenación en el desarrollo de operaciones de rehabilitación de zonas o núcleos, en el caso que se hayan previsto específicamente en el mismo.

Artículo 35. Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto 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.

2. La ordenación pormenorizada comprenderá 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 dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.

3. Los Planes Parciales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier Administración o particular, correspondiendo su tramitación y aprobación a los ayuntamientos, previo informe no vinculante de los cabildos insulares y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Artículo 36. Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Parciales de Ordenación.

1. 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 sea predominantemente residencial:

1) Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.

2) Una edificabilidad bruta máxima de 0,80 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.

3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.

4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

b) En el suelo turístico: Una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

c) En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

1) Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.

2) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.

3) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.

2. Las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.

3. Reglamentariamente, y sin minoración de su superficie, se modularán las reservas de suelo establecidas en este artículo en función de las características de los ámbitos y sectores.

Artículo 37. Planes Especiales de Ordenación.

1. Los Planes Especiales de Ordenación desarrollarán o complementarán las determinaciones de los Planes Generales, 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 canario.

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 que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un Conjunto Histórico según las previsiones de la Ley del

Patrimonio Histórico de Canarias se regirán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca.

4. Los Planes Especiales de Ordenación podrán, excepcionalmente y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, sin afectar a la ordenación estructural.

5. 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 se formularán por el ayuntamiento y requerirán informe favorable del cabildo insular correspondiente, que se entenderá evacuado positivamente una vez transcurridos tres meses desde su solicitud.

Artículo 38. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales 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 Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los ayuntamientos.

Sección 4ª Catálogos

Artículo 39. Catálogos.

1. Los ayuntamientos de Canarias deberán aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, en el que recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

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. 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, ello sin perjuicio de la inclusión de los correspondientes inmuebles y espacios en el Registro de Bienes de Interés Cultural.

4. Los cabildos insulares anotarán en dicho registro 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 éstos, 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 40. 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 proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

Deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

4. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las ordenanzas, deberá comunicarse al cabildo insular correspondiente y a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

Sección 6ª

Instrumentos para la ejecución material del planeamiento

Artículo 41. 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 Urbanístico y las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

b) Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. 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 42. Tramitación de los planes de ordenación urbanística.

1. La aprobación municipal de los avances de planeamiento, requeridos por este texto refundido, sólo tendrá efectos administrativos internos a efectos preparatorios.

2. El procedimiento para la tramitación de los Planes de Ordenación Urbanística se establecerá reglamentariamente.

3. En las disposiciones reglamentarias se regularán las normas de coordinación interadministrativa, la información pública y los informes de los órganos administrativos gestores de intereses que pudieran quedar afectados, los plazos a que deben someterse los distintos trámites, así como el silencio administrativo, que se entenderá positivo en caso de incumplimiento por parte de la Administración competente de los plazos previstos para la resolución definitiva, cuando se tratare de Planes Parciales de Ordenación o Estudios de

Detalle, y negativo en el del resto de instrumentos de ordenación urbanística.

4. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de plan de que se trate.

Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el plan contuviere determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación del plan esté sometida a requisitos especiales, legal o reglamentariamente establecidos.

Artículo 43. Aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación.

1. Cuando el órgano a que se atribuya la aprobación definitiva de un plan estimare que existe algún incumplimiento de los trámites reglamentarios u observara que el expediente no estuviera completo, lo devolverá al organismo o entidad que lo hubiere tramitado a efectos de la subsanación de los defectos observados, dentro del plazo que se fije reglamentariamente, con suspensión del plazo máximo para resolver.

2. Si no se apreciaran deficiencias de trámite o documentación el órgano competente deberá analizar la adecuación del plan a la normativa legal aplicable, al igual que su conformidad, en el caso de las soluciones aportadas en el ámbito municipal, con los instrumentos de ordenación territorial aplicables, así como su coordinación con las políticas de ámbito supralocal. En función de dicho análisis, podrá tomar las siguientes resoluciones alternativas:

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

b) Aprobar el plan definitivamente a reserva de que se subsanen las deficiencias advertidas y supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el organismo o entidad que lo hubiera tramitado.

c) Aprobar el plan definitivamente, aunque de modo parcial, siempre que tal aprobación no ponga en cuestión la coherencia y eficacia ulterior del plan en su conjunto. A estos efectos, reglamentariamente se establecerán los plazos máximos para la subsanación, cuyo incumplimiento habilitará al órgano competente para la aprobación, de acuerdo con las normas de régimen local y previa audiencia del interesado, para realizar las rectificaciones y modificaciones necesarias que permitan la aprobación definitiva de la totalidad del plan.

d) Suspender motivadamente la aprobación definitiva del plan.

e) Desestimar motivadamente la aprobación definitiva del plan.

Artículo 44. 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 las Administraciones y los particulares, 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 2ª 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*, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local.

3. Los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida.

4. 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 definirán 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.

Artículo 45. 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 este texto refundido 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 apartado 2, 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 o modificación 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 transcurso de los plazos así fijados sin que se hubieran iniciado los correspondientes procedimientos habilitará a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión o modificación 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 46. Revisión y modificación de los instrumentos de ordenación: concepto, procedencia y límites.

1. Se entiende por revisión de un instrumento de ordenación la reconsideración de su contenido por alguno de los siguientes motivos:

a) El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.

b) La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.

c) La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.

d) Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.

2. En el proceso de revisión la Administración actuante no vendrá condicionada por las limitaciones establecidas en el instrumento que se pretende revisar.

3. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los instrumentos de ordenación no subsumible en el apartado primero de este artículo supone y requiere su modificación.

4. 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.

5. Corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación en los casos siguientes:

a) Cuando la modificación afecte a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos. En este caso, para la aprobación de la modificación se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

b) Cuando la modificación incremente el volumen edificable de una zona. En este caso, se deberá prever en la propia modificación el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa turística adicional.

Artículo 47. Suspensión de los instrumentos de ordenación.

1. El Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma podrá suspender motivadamente 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 razón de su 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**CATEGORIZACIÓN, CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO****CAPÍTULO I****CONCEPTO Y CATEGORÍAS DE LOS ESPACIOS NATURALES****Artículo 48. Protección de Espacios Naturales y declaración como tales.**

1. Aquellos espacios del territorio terrestre o marítimo de Canarias que contengan elementos o sistemas naturales de especial interés o valor podrán ser declarados protegidos de acuerdo con lo regulado en el presente texto refundido.

2. La valoración de un espacio natural, a efectos de su consideración como protegido, tendrá en cuenta uno o varios de los siguientes requisitos:

a) Desempeñar un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales de las islas, tales como la protección de los suelos, la recarga de los acuíferos y otros análogos.

b) Constituir una muestra representativa de los principales sistemas naturales y de los hábitat característicos, terrestres y marinos, del archipiélago.

c) Albergar poblaciones de animales o vegetales catalogados como especies amenazadas, altas concentraciones de elementos endémicos o especies que en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.

d) Contribuir significativamente al mantenimiento de la biodiversidad del archipiélago canario.

e) Incluir zonas de importancia vital para determinadas fases de la biología de las especies animales, tales como áreas de reproducción y cría, refugio de especies migratorias y análogas.

f) Constituir un hábitat único de endemismos canarios o donde se albergue la mayor parte de sus efectivos poblacionales.

g) Albergar estructuras geomorfológicas representativas de la geología insular, en buen estado de conservación.

h) Conformar un paisaje rural o agreste de gran belleza o valor cultural, etnográfico, agrícola, histórico, arqueológico, o que comprenda elementos singularizados y característicos dentro del paisaje general.

i) Contener yacimientos paleontológicos de interés científico.

j) Contener elementos naturales que destaquen por su rareza o singularidad o tengan interés científico especial.

3. En función de los valores y bienes naturales que se protegen, los Espacios Naturales Protegidos del archipiélago se integran en una red en la que estarán representados los hábitat naturales más significativos y los principales centros de biodiversidad, con las categorías siguientes:

a) Parques: Naturales y Rurales.

b) Reservas Naturales: Integrales y Especiales.

c) Monumentos Naturales.

d) Paisajes Protegidos.

e) Sitios de Interés Científico.

4. Los Parques Nacionales declarados por las Cortes Generales sobre el territorio canario quedan incorporados a la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, sin perjuicio de las competencias del Estado.

5. Los Parques son áreas naturales amplias, poco transformadas por la explotación u ocupación humanas que, en razón de la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas o la singularidad de su flora, de su fauna o de sus formaciones geomorfológicas, poseen unos valores ecológicos, estéticos, educativos y científicos cuya conservación merece una atención preferente.

6. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Parques Naturales son aquellos espacios naturales amplios, no transformados sensiblemente por la explotación u ocupación humana y cuyas bellezas naturales, fauna, flora y gea en su conjunto se consideran muestras singulares del patrimonio natural de Canarias. Su declaración tiene por objeto la preservación de los recursos naturales que alberga para el disfrute público, la educa-

ción y la investigación científica, de forma compatible con su conservación, no teniendo cabida los usos residenciales u otros ajenos a su finalidad.

b) Parques Rurales son aquellos espacios naturales amplios, en los que coexisten actividades agrícolas y ganaderas o pesqueras con otras de especial interés natural y ecológico, conformando un paisaje de gran interés ecocultural que precise su conservación. Su declaración tiene por objeto la conservación de todo el conjunto y promover a su vez el desarrollo armónico de las poblaciones locales y mejoras en sus condiciones de vida, no siendo compatibles los nuevos usos ajenos a esta finalidad.

7. Las Reservas Naturales son espacios naturales, cuya declaración tiene como finalidad la protección de ecosistemas, comunidades o elementos biológicos o geológicos que, por su rareza, fragilidad, representatividad, importancia o singularidad merecen una valoración especial. Con carácter general estará prohibida la recolección de material biológico o geológico, salvo en aquellos casos que por razones de investigación o educativas se permita la misma, previa la correspondiente autorización administrativa.

8. Son Reservas Naturales Integrales aquellas, de dimensión moderada, cuyo objeto es la preservación integral de todos sus elementos bióticos y abióticos, así como de todos los procesos ecológicos naturales y en las que no es compatible la ocupación humana ajena a fines científicos.

9. Son Reservas Naturales Especiales aquellas, de dimensión moderada, cuyo objeto es la preservación de hábitat singulares, especies concretas, formaciones geológicas o procesos ecológicos naturales de interés especial y en la que no es compatible la ocupación humana ajena a fines científicos, educativos y, excepcionalmente, recreativos, o de carácter tradicional.

10. Los Monumentos Naturales son espacios o elementos de la naturaleza, de dimensión reducida, constituidos básicamente por formaciones de notoria singularidad, rareza o belleza, que son objeto de protección especial.

11. En especial, se declararán Monumentos Naturales las formaciones geológicas, los yacimientos paleontológicos y demás elementos de la gea que reúnan un interés especial por la singularidad o importancia de sus valores científicos, culturales o paisajísticos.

12. Los Paisajes Protegidos son aquellas zonas del territorio que, por sus valores estéticos y culturales así se declaren, para conseguir su especial protección.

13. Los Sitios de Interés Científico son aquellos lugares naturales, generalmente aislados y de reducida dimensión, donde existen elementos naturales de interés científico, especímenes o poblaciones animales o vegetales amenazadas de extinción o merecedoras de medidas específicas de conservación temporal que se declaren al amparo del presente texto refundido.

14. En un mismo ámbito territorial podrán coexistir varias categorías de Espacios Naturales Protegidos si sus características particulares así lo requieren.

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 49. Clases de suelo.

1. El suelo de cada término municipal se clasificará por el Plan General, de acuerdo con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales y territorial, dentro de un criterio de desarrollo sostenible, en todas o algunas de las siguientes clases:

- a) Urbano.
- b) Urbanizable.
- c) Rústico.

2. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o territorial, en los casos previstos en este texto refundido, podrán clasificar directamente el suelo en alguna de las clases que se establecen en el número anterior, así como establecer criterios vinculantes de clasificación que deban ser introducidos por el Plan General para ámbitos concretos de un determinado municipio.

3. El planeamiento calificará el suelo de cada clase 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, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

Artículo 51. Suelo urbano: categorías.

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

a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos en el apartado a) 1) del artículo anterior, cuenten con los de pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General.

b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, integrado por el restante suelo urbano.

2. El planeamiento diferenciará en cualquiera de las dos categorías anteriores y, cuando proceda, delimitándolo:

a) El suelo de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.

b) El suelo de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.

Artículo 52. Suelo urbanizable: definición.

1. Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.

2. La clasificación deberá realizarse en forma tal que:

a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, 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 Urbanístico.

b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 53. Suelo urbanizable: categorías.

1. El suelo urbanizable se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según se haya o no producido la delimitación de sectores.

2. El suelo sectorizado será ordenado cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos. Mientras esta ordenación no se hubiere producido, el suelo sectorizado quedará como no ordenado.

3. El suelo urbanizable no sectorizado podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable turístico, aquel para el que el planeamiento disponga ese uso.

b) Suelo urbanizable estratégico, el reservado por el planeamiento para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico o social insular o autonómico.

c) 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 específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, Espacios Naturales Protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.

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, ganadero, cinegético 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 Urbanístico, 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 la superación de su capacidad de sustentación del 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 se clasifique como rústico el planeamiento, de conformidad y en aplicación de los criterios que se fijen reglamentariamente, establecerá todas 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 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 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, de núcleos de población y de itinerarios.

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

b) Cuando los terrenos precisen de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:

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

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

3) Suelo rústico de protección hidrológica, para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el 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 que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

c) Cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular:

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, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.

2) Suelo rústico de asentamiento agrícola, referida a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.

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

CAPÍTULO III

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, categorización y, en su caso, la 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 este texto refundido o, en virtud de él, por el planeamiento con

arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo.

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

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

2. Forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo el derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la clasificación, categorización y calificación de los mismos.

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

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 este texto refundido.

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

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

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

e) Conservar en buenas condiciones de salubridad y ornato las construcciones o instalaciones existentes para que cumplan siempre los requisitos mínimos exigibles para autorizar su uso, procediendo, en su caso, a la rehabilitación siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del coste de nueva construcción con similares características.

f) 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, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.

Artículo 60. Aprovechamiento urbanístico medio.

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

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

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

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

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

La asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

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

5. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico desarrollarán los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

Artículo 61. Usos y obras provisionales.

En las categorías de suelo rústico señaladas en el artículo 63, apartados 1 c) y 4, en todo caso, y en el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

Sección 2ª

Régimen del suelo rústico

Artículo 62. Derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico.

1. 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 que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente.

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

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

2. Sin perjuicio de otros deberes establecidos legalmente, 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 de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

3. Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los municipios por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el municipio.

4. Cuando el aprovechamiento edificatorio otorgado por la ordenación urbanística fuera por tiempo limitado, éste nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

5. Las condiciones que determinen los instrumentos de ordenación para materializar el aprovechamiento en edificación permitido en suelo rústico, deberán:

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

calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

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

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

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

Artículo 63. Régimen específico de las distintas categorías de suelo rústico.

1. En el suelo rústico de protección ambiental, cuyas categorías vienen relacionadas en el apartado a) del artículo 55 de este texto refundido, 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, y 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 los suelos rústicos a que se refieren los apartados b) y c) del artículo 55 se aplicará el siguiente régimen:

a) Sólo podrán autorizarse las actividades que correspondan a su naturaleza y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos de este texto refundido y precisados en el planeamiento.

b) En los suelos clasificados como de protección de las infraestructuras será de aplicación lo previsto en el apartado c) del número anterior.

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

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 o en sus zonas periféricas de protección, el régimen de usos tolerados o permitidos será el especialmente establecido por sus instrumentos de ordenación, sin que en ellos puedan otorgarse autorizaciones, licencias o concesiones administrativas sin un informe emitido por el órgano al que corresponda su gestión, y que en caso de que fuera negativo tendrá carácter vinculante.

Artículo 64. 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 65. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:

a) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres, marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales.

b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, 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 deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

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

e) Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.

f) Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.

g) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento 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 por ciento.

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 66. Usos, actividades y construcciones autorizables.

1. En suelo rústico, los usos, actividades y construcciones permisibles serán los de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructuras. Excepcionalmente podrán permitirse los usos industriales, residenciales, turísticos y de equipamiento y servicios 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.

4. Los usos agrícola, ganadero y forestal, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán las actividades, construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter y deberán guar-

dar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones.

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

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

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

a) Situar en terrenos calificados como asentamientos rurales o agrícolas, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente para posibilitar la adecuada vigilancia en los Espacios Naturales Protegidos o de instalaciones legitimadas mediante Proyectos de Actuación Territorial.

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

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

8. Además, con carácter general y en las condiciones determinadas reglamentariamente y precisadas por el planeamiento, serán posibles los siguientes actos:

a) La rehabilitación para su conservación, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aún cuando se encontraran en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requerirán la prestación de garantía por importe del 15 por ciento del coste total de las obras previstas.

b) La reconstrucción, mediante Proyecto de Actuación Territorial, de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una obra pública.

Artículo 67. Actuaciones de interés general.

1. Reglamentariamente se determinarán las dimensiones y demás características de las actuaciones de carácter dotacional de equipamientos y servicios, industrial y turístico susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial en suelo rústico. Las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico podrán establecer una lista con carácter enunciativo o taxativo de los tipos de establecimientos comprendidos en este artículo.

2. Las actuaciones de carácter industrial podrán incluir, con los requisitos que se determinen reglamentariamente:

a) Los depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos.

b) Las instalaciones industriales que requieran emplazarse alejadas de otros usos y construcciones por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos procesen.

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

a) Las dotaciones y los equipamientos necesarios para la prestación de servicios de interés social, como las instalaciones para la defensa o seguridad pública y las culturales, docentes, científicas, asistenciales, religiosas, funerarias y similares.

b) Las instalaciones recreativas, deportivas o de equipamiento.

c) Las áreas de servicio de carreteras.

4. Las actividades turísticas comprenden los establecimientos turísticos con equipamiento complementario y los centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que requieran su emplazamiento en el medio rústico. Estos establecimientos sólo podrán implantarse en el suelo rústico de protección territorial. El número de plazas alojativas incluidas en estos establecimientos deberá adecuarse a la capacidad de uso de las instalaciones que complementen.

5. Pueden ser objeto de Calificación Territorial, sin requerir un Proyecto de Actuación Territorial habilitante, siempre que estén previstos en el planeamiento y en los términos que éste establezca los siguientes usos:

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 68. 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 pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.

b) Los demás derechos y deberes establecidos por este texto refundido según su categoría.

Artículo 69. Régimen jurídico del suelo urbanizable no sectorizado.

1. La clasificación de un suelo como urbanizable no sectorizado, por sí sola, no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso. A tal fin, requerirá de informe favorable del cabildo insular correspondiente. La ejecución de la urbanización requerirá, además, del cumplimiento o realización de los siguientes trámites o actos:

a) Delimitación del sector y establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permitan una incorporación coherente en el planeamiento vigente.

b) Desarrollo de la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector.

c) Delimitación de las unidades de actuación pertinentes, fijando, en su caso, el sistema de ejecución de cada una de ellas.

d) Aquellos otros exigibles por los planes medioambientales, territoriales o urbanísticos.

2. Los propietarios de suelos urbanizables no sectorizados tendrán el derecho de consulta no vinculante sobre los siguientes extremos:

a) Condiciones exigibles para la sectorización de los terrenos de su propiedad.

b) Criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables.

c) Obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales.

d) Adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular al insular.

e) Adecuación a la legislación sectorial vigente.

La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses, cuyo transcurso permitirá entenderla evacuada en sentido negativo.

3. La categoría de suelo urbanizable diferido no habilita por sí sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. La reclasificación de este suelo a urbanizable sectorizado para uso principal residencial, industrial o terciario no estratégicos:

a) Deberá producirse mediante modificación del planeamiento general, si ya estuviera aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo previamente clasificado como urbanizable sectorizado para los usos previstos en el suelo a clasificar, o revisión en los restantes casos.

b) Requerirá, asimismo, la tramitación simultánea del Plan Parcial, que establezca su ordenación pormenorizada.

Artículo 70. Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 de este texto refundido, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del parti-

nente Plan Parcial sobre el sector correspondiente, salvo cuando éste tenga asignado un sistema de ejecución pública. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 103 del presente texto refundido.

2. Sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras siguientes:

a) Las que correspondan a sistemas generales.

b) Las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61.

Artículo 71. Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado.

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

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para materializar el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, así como dedicar el 20 por ciento del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, de acuerdo con las determinaciones establecidas de conformidad con el artículo 32.2 A) 8).

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 en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse en el suelo urbanizable ordenado otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales. Los ayuntamientos, sin que se haya realizado previamente la recepción de las obras de urbanización o se haya garantizado su ejecución, no podrán otorgar licencias de edificación ni proceder a la liquidación o al cobro de tributos por este concepto.

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 ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector.

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

1) Promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización, en las condiciones establecidas en este texto refundido.

2) Participar, en la forma y condiciones determinados en este texto refundido, 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, 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 10 por ciento del aprovechamiento del sector. 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, en su caso, ejecutar 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 los solares en el plazo establecido en el planeamiento urbanístico.

i) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

j) 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 el 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características.

Sección 4ª Suelo urbano

Artículo 72. Régimen jurídico del 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 71.2 b) de este texto refundido.

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 ciento 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.

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, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en este texto refundido, 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) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

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 este texto refundido.

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.

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 73. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.

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

a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.

c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

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

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

3. 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.

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

d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

4. La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimi-

tación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III de este texto refundido.

5. 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 IV

INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Sección 1ª

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 74. Constitución, naturaleza, gestión y bienes integrantes.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, las islas y los municipios deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento.

La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma y por el expresado concepto de gestión del planeamiento requerirá la acreditación por la Administración destinataria o interesada del cumplimiento de la obligación de constituir el patrimonio público de suelo.

2. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un Registro de Explotación, comprensivo, en los términos que se precisen reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos.

La liquidación de la gestión anual de la explotación se acompañará a la de las cuentas de la ejecución de los correspondientes presupuestos anuales y será objeto de control por el departamento con competencia en materia de Administración Local y por la Audiencia de Cuentas de Canarias en los términos establecidos en la legislación reguladora de ésta última.

3. Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración adscritos expresamente a tal destino.

b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovecha-

miento urbanístico así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.

c) Los ingresos percibidos en concepto de canon previstos en este texto refundido para actuaciones en suelo rústico.

d) Los terrenos y las edificaciones o construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en este texto refundido.

e) Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios o concursos públicos.

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

Artículo 75. Reservas de terrenos.

1. El planeamiento podrá establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la Administración correspondiente de su patrimonio público de suelo.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cuatro años, prorrogable una sola vez por otros dos años. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de veinte días. La eficacia de la prórroga requerirá su comunicación a la Administración de la Comunidad o el cabildo insular competente y la publicación en el *Boletín Oficial de Canarias* o, en su caso, en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en este texto refundido en favor de la Administración correspondiente.

3. Los plazos de vigencia de la declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación, y de su eventual prórroga, cuando se trate de suelo urbano, serán la mitad de los expresados en el apartado anterior.

Artículo 76. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, atendiendo a la propia naturaleza del bien y de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en este texto refundido, 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 actividades 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 los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinado a sistemas generales.

Artículo 77. 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 que corresponda de la aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen del suelo y valoraciones al 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 solamente en los casos de tramitación de un procedimiento de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales o de adquisición de terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos.

2. Cuando los procedimientos a que se refiere la letra a) 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 78. Fondo de Compensación Territorial y Ambiental.

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

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

b) La adquisición de inmuebles necesarios para la gestión territorial y urbanística.

c) Financiar programas y actuaciones dirigidos a compensar desequilibrios de desarrollo territorial.

2. El fondo se nutre con:

a) Los recursos que se consignen en los Presupuestos de los cabildos insulares.

b) La parte que se establezca en el Fondo canario de Financiación Municipal.

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 conformación, distribución y aplicación de los recursos del fondo, que será gestionado por el Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Sección 3ª

Derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones

Artículo 79. Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y Administraciones titulares de éstos.

1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística podrán delimitar ámbitos dentro de los cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración pública, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial de los Parques Rurales. Al delimitar tales ámbitos, el planeamiento establecerá expresamente la finalidad a la que deben destinarse las eventuales adquisiciones, que habrán de ser:

a) Ejecución de actuaciones públicas de relevante interés económico o social.

b) Realización de programas públicos de protección ambiental, reforestación o de desarrollo agrícola de carácter demostrativo o experimental.

2. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo será de tres meses desde la notificación por el titular del predio a la Administración, y de un año en caso de retracto.

CAPÍTULO V

PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Artículo 80. Parcelación.

1. Tendrán la consideración legal de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

2. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

Artículo 81. Parcelación urbanística.

1. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamientos.

2. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

Artículo 82. 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 adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 83. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

2. En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamientos.

Artículo 84. 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 incluido o adscrito a la unidad de actuación de que se trate.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

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

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

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 Registro 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 a aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por 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 patri-

moniales, 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 85. Criterios para la reparcelación.

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general pertinente.

Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

b) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

d) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

e) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

Artículo 86. Reparcelación económica.

1. La reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquélla.

b) Cuando aún no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 87. 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 DE LOS RECURSOS NATURALES, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA****CAPÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES****Sección 1ª****Ejecución e inspección****Artículo 88. Ámbitos de actuación pública y privada.**

1. Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con intervención, en los términos de este texto refundido, de la que lleven a cabo los particulares, sean o no propietarios de suelo.

2. En los sistemas de ejecución privada y en las intervenciones aisladas en suelo urbano, la ejecución del planeamiento incumbe a los particulares, sean propietarios o no del suelo.

3. En los sistemas de ejecución pública y en los sistemas generales, la ejecución del planeamiento incumbe a las Administraciones públicas.

4. El ejercicio de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que corresponda así como, cuando proceda, la determinación del ámbito de gestión y el sistema de ejecución.

Artículo 89. Contenido y desarrollo de la actividad de ejecución.

1. Las Administraciones públicas, en sus respectivos ámbitos de competencia, ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación en los términos establecidos en este texto refundido y su desarrollo reglamentario.

2. La actuación de las Administraciones públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:

- a) La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de su propia actividad, en los supuestos de sistemas de ejecución pública.

b) La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga ya en el planeamiento o proceda modificarla.

c) La delimitación de la unidad de actuación o, en su caso, del área de gestión integrada y la elección del sistema de ejecución, o, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público; y la exigencia, dirección, inspección y control de dicha realización, en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido, en otro caso.

e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Sección 2ª**Organización temporal de la ejecución****Artículo 90. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.**

1. Salvo para el suelo cuyo uso característico sea el turístico, el planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para:

a) Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:

1) Los que deban presentarse para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.

2) Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.

3) Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.

b) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada.

c) Solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan condición de solar.

2. Reglamentariamente se regulará los criterios y condiciones para la fijación de los plazos a que se refiere el presente artículo.

Artículo 91. 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, todo ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 100 y 148 de este texto refundido.

Sección 3ª**Formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución****Artículo 92. Gestión propia y en régimen de cooperación.**

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los cabildos insulares y los ayuntamientos podrán utilizar, para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local. Todas ellas están habilitadas para crear organis-

mos 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 públicas podrán, además:

- a) Constituir consorcios, transfiriéndoles 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.

3. 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 93. Consorcios.

1. Cuando la gestión de un convenio de los que se trata en el apartado 3 del artículo anterior haga necesario crear una organización común, ésta podrá adoptar la forma de consorcio dotado de personalidad jurídica propia.

2. Los consorcios, que sólo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la capacidad de las Administraciones consorciadas, se regularán específicamente por sus estatutos, que determinarán los fines del mismo, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.

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

4. 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. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios la competencia para establecer o determinar tributos, ni la potestad expropiatoria, si bien puede encomendarse la gestión de las expropiaciones que ellos mismos acuerden.

5. Para la gestión de los servicios que les sean encomendados, los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público y mixto.

6. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicará, para su eficacia, en el *Boletín Oficial de Canarias* o de la Provincia respectiva, según proceda.

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Artículo 94. Características y requisitos de las unidades de actuación.

Las características y requisitos de las unidades de actuación se fijarán reglamentariamente, garantizando el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

Artículo 95. Delimitación de las unidades de actuación.

La alteración de la delimitación de las unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación urbanística que las haya establecido.

Artículo 96. Sistemas de ejecución.

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 la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.

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 97. 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) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.
- b) En asentamientos en suelo rústico:
 - 1) Preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación, con imposición de contribuciones espe-

ciales 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 del sistema de ejecución pública por expropiación.

Artículo 98. Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, afectación que se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 99. Gastos de urbanización.

1. La inclusión de terrenos en un sector, ámbito o en una unidad de actuación urbanística implica la asunción por parte de los propietarios del coste de la ejecución del planeamiento.

2. Se entienden como gastos de ejecución de planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización. Reglamentariamente se procederá a establecer una relación pormenorizada de estos gastos según la actuación de que se trate, que incluirá, en todo caso, los relativos a las infraestructuras y a los de las obras de urbanización y ajardinamiento de viales y espacios libres públicos, así como la repercusión a las entidades o empresas concesionarias o suministradoras, de los gastos de primera instalación y mantenimiento de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, conforme a su reglamentación específica.

CAPÍTULO III

SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA

Sección 1ª

Disposiciones generales

Artículo 100. Determinación 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, durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura, por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el sector, ámbito o, en su caso, la unidad de actuación.

Transcurrido un año desde la referida publicación, además, cualquier persona, aunque no sea propietaria de suelo, siempre que la iniciativa se refiera a un sector, ámbito o a una unidad de actuación con uso predominante residencial, industrial o terciario no turístico.

2. Reglamentariamente se determinará la documentación que debe aportarse, en cada supuesto, ante el ayuntamiento competente, así como las reglas de admisibilidad y el procedimiento de las iniciativas y alternativas que se formulen.

Artículo 101. Procedimiento para el establecimiento del sistema, cuando incluya la aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución.

1. La admisión de la iniciativa supondrá la obligatoria aprobación inicial del planeamiento y del proyecto de urbanización por el órgano competente para ello, con apertura de información pública por plazo de un mes, con citación personal de todos los propietarios afectados o, en su caso, de los que no hayan suscrito la iniciativa.

2. 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.

3. 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, aquella 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 102. Resolución del procedimiento.

1. El Pleno de la corporación municipal, a la vista del resultado de la información pública y de la audiencia de los titulares de derechos dominicales afectados por la iniciativa, resolverá:

- a) Denegando motivadamente la aprobación definitiva.
- b) Motivadamente y de forma simultánea y conjunta:

1) Aprobando definitivamente el planeamiento preciso y el proyecto de urbanización con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, correspondan.

2) Estableciendo el concreto sistema de ejecución privada.

3) Atribuyendo el ejercicio de la ejecución a quien o quienes hayan presentado la alternativa más conveniente a los intereses generales conforme a los criterios establecidos en el presente artículo.

2. En los procedimientos seguidos a iniciativa formulada dentro del primer año de vigencia del planeamiento de ordenación urbanística que delimite el sector, ámbito 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 50 por ciento o más de la totalidad de la superficie de la unidad de actuación, el ayuntamiento en Pleno deberá rechazar todas las alternativas formuladas a aquella y establecer el sistema de ejecución por compensación.

b) De no darse el supuesto previsto en la letra anterior, el ayuntamiento en Pleno, previo estudio de las alegaciones y alternativas presentadas, elegirá entre la inicia-

tiva 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 o de la totalidad de los propietarios, se prescindirá de la citación a los propietarios y de los trámites relacionados con las alternativas, procediendo a la atribución de la adjudicación a la iniciativa formulada y el establecimiento del sistema de concierto.

3. En los procedimientos derivados de iniciativa formulada por no propietario, el ayuntamiento en Pleno elegirá de entre la iniciativa y sus alternativas la que considere 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, al menos, propietarios que representen el 50 por ciento 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 25 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.

4. Dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, podrán ejercitar el derecho de preferencia a la adjudicación en el orden siguiente:

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) Los propietarios individuales de más del 50 por ciento del suelo afectado por la actuación, de forma individual o adoptando cualquier forma social civil o mercantil, o de asociación administrativa.

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

c) El o los promotores de la iniciativa o la alternativa, 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.

d) Las empresas públicas y entes consorciales administrativos.

e) Las sociedades mercantiles, salvo en el supuesto previsto en el apartado b) precedente.

5. 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 en Pleno, y en todo caso antes de transcurridos treinta días del ejercicio de derecho de preferencia a la adjudicación, el alcalde deberá dictar resolución efectuando, según proceda, las declaraciones que correspondan conforme a lo dispuesto en el número 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 en Pleno.

6. 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.

Artículo 103. Procedimiento referido exclusivamente al establecimiento del sistema de ejecución.

1. Presentada una iniciativa en el ayuntamiento, el alcalde, previos los informes técnicos y jurídicos 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 1 del artículo 101 y 2 y 3 del artículo 102, con las modificaciones siguientes:

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

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

Artículo 104. Atribución de la ejecución conjuntamente a dos o más promotores de iniciativas o alternativas.

En los procedimientos regulados en los 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.

Artículo 105. Procedimiento abreviado.

Las iniciativas y las alternativas que cuenten con el respaldo de propietarios que representen cuando menos el 70 por ciento de la superficie total, podrán incluir el proyecto de reparcelación o, en su caso, de 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 106. Sustitución de los sistemas de ejecución privada.

1. La sustitución del sistema de ejecución privada por uno de ejecución pública, acordada de oficio o a instancia de parte, podrá tener lugar:

a) Por desistimiento, con pérdida de la fianza o garantías constituidas, por los titulares de la iniciativa a la que se sustituye.

b) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al sistema establecido, con perjuicio grave para el interés público o para los legítimos intereses de terceros.

2. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la sustitución, que incluirá, en todo caso, un período de información pública y la audiencia a los interesados.

Sección 2ª**Sistema de concierto****Artículo 107. Características del sistema de ejecución.**

En el sistema de concierto el propietario único o todos los propietarios conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el ayuntamiento.

Artículo 108. 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 109. Convenio urbanístico de gestión concertada.

1. El establecimiento del sistema de concierto requerirá la aprobación de un 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 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) Determinará, igualmente, la transmisión al ayuntamiento por ministerio de la ley y libre de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

d) 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 las determinaciones y requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para permitir su inscripción registral y, en todo caso:

a) Las bases de la actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, de 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 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización. Las garantías podrán consistir en la afectación real de fincas originarias 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.

5. Reglamentariamente se determinará el contenido documental de los convenios urbanísticos de la gestión concertada.

Artículo 110. 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 acto de

votación, si estuviera presente, o en los cinco días hábiles siguientes a la fehaciente notificación del mismo si no asistiese a la reunión social.

En todo caso, el procedimiento deberá ser resuelto dentro del plazo de un mes desde la formulación del veto suspensivo, y durante el tiempo de vigencia de aquél el ayuntamiento y la sociedad podrán llegar a una solución acordada.

Sección 3ª

Sistema de compensación

Artículo 111. Características del sistema de ejecución.

En el sistema de compensación:

a) Los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie del sector, ámbito o la unidad de actuación, según proceda, aportarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizarán a su costa la urbanización en los términos que resulten del planeamiento de ordenación urbanística y el proyecto de urbanización y se constituirán en Junta de Compensación.

b) Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por el ayuntamiento de acuerdo a lo establecido en el presente texto refundido.

c) Con sujeción a lo establecido en las bases de actuación, se formulará por la Junta el correspondiente proyecto de compensación.

Artículo 112. Definitiva determinación de los propietarios integrados en el sistema.

1. Los propietarios de suelo que no hubieran formulado ni se hubieran 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 podrán adherirse al sistema previa conformidad de la Junta de Compensación.

Artículo 113. Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde la inscripción administrativa de la constitución de sus órganos directivos.

2. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquélla, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

Por delegación del ayuntamiento, la Junta de Compensación podrá exigir por vía de apremio las cantidades adeudadas por sus miembros, pudiendo formularse contra las liquidaciones correspondientes reclamación ante la Administración actuante.

3. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación la o las empresas urbanizadoras que deban participar en la ejecución.

4. Del órgano máximo de gobierno de la entidad urbanística de compensación formará parte en todo caso un representante de la Administración actuante.

5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la Administración actuante.

6. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por el presente texto refundido habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Artículo 114. Transmisión de terrenos.

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles afectados por la gestión común, pero los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad.

Artículo 115. Expropiación de los propietarios no adheridos al sistema.

Todas las fincas de los propietarios del ámbito o sector no adheridos al sistema serán expropiadas en favor de la Junta de Compensación.

Artículo 116. Proyecto de compensación.

1. La Junta de Compensación deberá formular el correspondiente proyecto de compensación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con sujeción a lo establecido en las bases de actuación.

2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación. No obstante lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados pueden adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

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

Sistema de ejecución empresarial

Artículo 117. Características del sistema de ejecución.

En el sistema de ejecución empresarial:

a) El beneficiario de la atribución de la ejecución asumirá la entera actividad y deberá realizar ésta conforme al convenio urbanístico de ejecución aprobado y suscrito con el ayuntamiento y la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.

b) El ayuntamiento aprobará el convenio urbanístico de ejecución que fija las condiciones del sistema y la oferta formulada a los propietarios de suelo y dirigirá, supervisará, intervendrá y controlará la actividad de ejecución.

Artículo 118. 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 no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema, en su caso, mediante participación en la sociedad mercantil constituida para la gestión de éste.

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 la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación y resolución favorable de aquélla. Los pactos así establecidos tendrán naturaleza jurídico-privada, producirán los efectos de la reparcelación y no alterarán las condiciones del convenio urbanístico por el que se rija la ejecución.

c) Cuando algunos de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación, ámbito o sector, o todos ellos, rechacen expresa o tácitamente las ofertas de compra y de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario estará habilitado para optar entre:

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.

El acta, que 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 con poder para enajenar las parcelas.

2) Fundar una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, que se regirá en todo lo no dispuesto por este texto refundido 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 median-

te la aportación de los terrenos y bienes de que sean titulares. A tal efecto, la Administración actuante, a instancia de la persona responsable de la ejecución, levantará acta comprensiva de los terrenos y bienes aportados por cada socio, su situación registral y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes en las que se hará efectivo, así como del número de títulos representativos del capital de la entidad que correspondan a cada socio, en proporción al aprovechamiento de que sea titular. Dicha acta se integrará en la escritura de constitución de la sociedad, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes y constituirá título ejecutivo habilitante para la ocupación por la entidad de los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Cuando alguno de los propietarios afectados no concurra al acto de constitución de la entidad, se le aplicará lo previsto 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 119. 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 el establecimiento de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar esta última, respetan-

do 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 15 por ciento del valor del importe total previsto para las obras de urbanización. Las garantías podrán consistir en la afectación real de fincas originarias 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.

5. Reglamentariamente se precisará el contenido documental de los convenios urbanísticos de ejecución empresarial.

CAPÍTULO IV

SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA

Sección 1ª

Sistema de cooperación

Artículo 120. Características del sistema de ejecución.

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportarán la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgarán a la Administración municipal la disposición fiduciaria de éstos. La Administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

2. El sistema de cooperación comportará 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, no pudiendo ser nunca superiores, estos últimos, al diez por ciento del total de aquellos. 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 50 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.

Quando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días.

3. Con la finalidad de colaborar en la gestión del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos bien del propio ayuntamiento.

Artículo 121. Forma de gestión del sistema.

1. En el sistema de cooperación la actividad administrativa de ejecución se gestionará sin órgano diferenciado, 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 122. Modalidades del pago de los gastos de urbanización.

1. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para el 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.

2. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

Sección 2ª

Sistema de expropiación

Artículo 123. Características del sistema de ejecución.

1. En el sistema de ejecución por expropiación, la Administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los registros públicos.

Artículo 124. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.

1. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación deberá ir acompañada de una relación de titulares de bienes y derechos así como de

la descripción de éstos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 125. Bienes de dominio público.

1. Cuando en la unidad de actuación a ejecutar por expropiación existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración competente el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

2. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario.

3. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al ayuntamiento.

Artículo 126. Forma de gestión del sistema.

La Administración actuante deberá desarrollar la actividad de ejecución mediante las formas de gestión que permita la legislación aplicable y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

Artículo 127. Justiprecio.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general.

2. En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

El desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio no impedirá al expropiado acudir a la Comisión de Valoraciones de Canarias para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago, sin perjuicio de la efectiva transmisión de las mismas. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha comisión se pagará siempre en dinero.

3. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o por decisión de la Administración municipal o, en su caso y con carácter definitivo, de la Comisión de Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el número 1.

Artículo 128. Liberación de la expropiación.

1. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los

términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio; y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

3. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

4. El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 129. 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.

3. Si se optase por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el sector o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento general establecido en la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 130. Procedimiento de tasación conjunta.

Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tasación conjunta, que, en todo caso, comprenderá la exposición al público del proyecto de expropiación y la notificación individual a los interesados de las correspondientes hojas de aprecio.

La resolución aprobatoria del expediente por parte de la Administración actuante implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

Las valoraciones fijadas podrán ser objeto de reclamación ante la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Sección 3ª

Sistema de ejecución forzosa

Artículo 131. Características del sistema de ejecución.

1. En el sistema de ejecución forzosa el ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas directamente responsables de esta ejecución.

2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración, mediante resolución que agote la vía administrativa, del incumplimiento de cualquiera, incluso los referidos a plazos, de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido.

3. La declaración a que se refiere el número anterior, con fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema, y será inscrita en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a éste para que se haga constar mediante asientos de nota marginal.

Artículo 132. Forma de gestión.

1. El sistema de ejecución forzosa se gestionará por el ayuntamiento mediante encomienda bien a sociedad mercantil de capital público propia o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma, bien a la que constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este último caso la sociedad podrá ser de capital mixto, procediendo las aportaciones privadas de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

2. La sociedad que asuma la encomienda de la gestión del sistema contratará con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

Artículo 133. 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 100 del presente texto refundido.

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 100:

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.

3. El contenido de los convenios preparatorios y los finalizadores del procedimiento deberá contemplar el contenido propio de la resolución administrativa unilateral del procedimiento y en el supuesto de los finalizadores producirán los efectos propios de ésta.

Artículo 134. 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 135. Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización.

1. Desde la aprobación del proyecto de reparcelación:

a) El ayuntamiento, a propuesta de la entidad gestora, podrá acordar, en favor de ésta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de éstos en calidad de titular fiduciario.

b) Será posible la inscripción en el Registro de la Propiedad, en favor del ayuntamiento, del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a la determinación que se haga en el proyecto de reparcelación.

c) La entidad gestora podrá, hasta la conclusión de la actuación, enajenar suelo edificable reservado para sufragar los costes cuantificados en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la resolución que haya fijado el sistema de ejecución.

2. La entidad gestora podrá, al contratar la ejecución de las obras con empresas urbanizadoras, convenir el pago del precio mediante:

a) El importe de la enajenación de suelo edificable.

b) La adjudicación a la empresa urbanizadora de determinado aprovechamiento lucrativo, determinada edificabilidad o concretos solares resultantes de la urbanización. Esta modalidad de pago requerirá la aprobación del ayuntamiento.

Artículo 136. Liquidación de la actuación.

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el ayuntamiento, la entidad gestora elaborará y presentará la cuenta de liquidación de la actuación.

Recibida la cuenta de liquidación, el ayuntamiento deberá poner a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares, ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, habida cuenta de los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias.

2. Los propietarios a que se refiere el párrafo segundo del número anterior podrán formular reclamación ante el ayuntamiento, basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo legal del recurso administrativo correspondiente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo legal establecido para la de éste y previo informe de la entidad gestora. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico por la entidad gestora con cargo a la cuenta de la actuación.

3. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la entidad gestora podrá enajenar el suelo de que disponga fiduciariamente. De restar aún suelo en su disposición, deberá proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquélla.

CAPÍTULO V**EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES****Artículo 137. Formas de ejecución.**

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.

2. 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.

3. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.

Artículo 138. Efectos del incumplimiento del deber de adquirir el suelo de sistemas generales.

Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el artículo anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, 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 de Canarias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

Artículo 139. 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 para permutar por los ocupados, así como, en su caso, de la indemnización que se ha de 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 preceptivos el sometimiento a información pública 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 que se permutan por 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 de Canarias, 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 que se afecten a los propietarios desconocidos, no comparecientes o incapacitados sin representación y respecto a las propiedades litigiosas deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

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 parcelación 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.

CAPÍTULO VI

RESTANTES FORMAS DE EJECUCIÓN

Sección 1ª

Ejecución en áreas de gestión integrada

Artículo 140. Áreas de gestión integrada.

1. El planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico podrá delimitar áreas donde se haya de realizar una gestión integrada de todos sus recursos, buscando el equilibrio entre su conservación y las diversas actividades que en ellas tengan lugar. Los planes de ordenación deberán establecer objetivos para estas áreas, que tiendan a conseguir un uso sostenible.

2. La delimitación de estas áreas se realizará con independencia de las diferentes clases de suelo que pudieran existir en su ámbito y comportará la coordinación e integración de las acciones de las Administraciones públicas afectadas.

Artículo 141. 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 20 por ciento de la recaudación anual de la totalidad de los tributos locales o autonómicos 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 este texto refundido por el plazo máximo de tres meses y un año, respectivamente.

Artículo 142. 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 que se constituirá, en plazo máximo determinado, por el correspondiente cabildo insular y por el o los ayuntamientos afectados, que participarán en proporción al suelo y en función de la superficie que les afecte.

La eventual participación del Estado y la de la Comunidad Autónoma se regulará reglamentariamente.

2. Cuando un área de gestión integrada afecte a uno o varios Espacios Naturales Protegidos, la Administración competente participará en la organización consorcial establecida en el apartado anterior, en proporción a la superficie del área por ella gestionada, correspondiendo a esa Administración la designación del gerente del consorcio cuando la superficie de los espacios naturales comprendida en el área de gestión integrada supere el 50 por ciento de la superficie total.

3. 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 y definitivo plazo de conformidad con la normativa de régimen administrativo común. 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 previstos por el planeamiento para 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 143. 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 este texto refundido.

Cuando se apliquen sistemas de ejecución privada, las competencias atribuidas en este texto refundido 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.

Artículo 144. Áreas de Rehabilitación Integral.

1. Área de Rehabilitación Integral es la denominación que adoptará un área de gestión integrada cuando el objeto de su delimitación sea la rehabilitación física, social, económica y funcional de una zona urbana con destino turístico o residencial, integrada o no en un conjunto de valor cultural.

2. El instrumento de planeamiento urbanístico que desarrolle la ordenación pormenorizada del Área determinará el plazo máximo para la constitución del consorcio, transcurrido el cual sin que se lleve a efecto, el ayunta-

miento, o el órgano autonómico o insular competente por razón de la materia asumirá la gestión.

3. Para la ejecución de sus determinaciones, el instrumento de planeamiento urbanístico establecerá las directrices precisas en orden a la formulación de programas anuales de rehabilitación integrada y, en su caso, de adecuación arquitectónica de espacios públicos, cuya aprobación corresponderá al consorcio o, en su defecto, al órgano que haya asumido la gestión, a propuesta del gerente de aquél o responsable de ésta.

4. Sin perjuicio de los efectos señalados en el artículo 141, la delimitación de áreas de rehabilitación integral permitirá habilitar las medidas de fomento de las actuaciones privadas de rehabilitación o implantación de determinados usos que se determinen reglamentariamente, y que podrán diferenciarse en:

a) Económicas: exenciones o bonificaciones tributarias, préstamos en condiciones especiales, subvenciones directas o de intereses, u otras.

b) Administrativas: constitución de ventanillas únicas y limitación de los plazos de tramitación, u otras.

Sección 2ª

Ejecución mediante obras públicas ordinarias

Artículo 145. Actuaciones urbanísticas aisladas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, 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 gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- b) Expropiación.
- c) Ocupación directa.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la Administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

CAPÍTULO VII

EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 146. Edificación de parcelas y solares.

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 este texto refundido.

Cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante unidades de actuación, la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

Artículo 147. 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 este texto refundido, para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

Artículo 148. Ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social del suelo.

1. Transcurrido un año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución en suelo urbano o la recepción de la urbanización en suelo urbanizable, el ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución e, incluso, al de expropiación.

Excepcionalmente, la referida delimitación podrá alcanzarse en suelo urbano a los solares cuyo destino principal sea el uso turístico, cuando el suelo que permita tal uso sea muy escaso.

2. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento administrativo aplicable, que en todo caso garantizará los requisitos de transparencia y publicidad y audiencia a los interesados, sin que pueda establecerse un plazo superior a dos meses entre la solicitud de la declaración de la sustitución de ejecución y la resolución expresa municipal.

Artículo 149. Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación.

1. La sustitución del propietario se realizará por concurso público convocado dentro del mes siguiente a la declaración de ejecución por sustitución.

Transcurrido este último plazo sin que el anuncio haya tenido lugar, quedará la declaración de la situación de ejecución por sustitución sin efecto alguno por ministerio de la ley y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a declarar dicha situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

2. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

- a) Precio a satisfacer por el adjudicatario.
- b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de simultánea urbanización.
- c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.
- d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

3. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie y, concretamente, en locales, viviendas o metros cuadrados construidos en la edificación a ejecutar.

Cuando en el concurso se presentara alguna oferta en los términos indicados en el párrafo anterior no podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación a alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o rechazarlas todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio urbanístico, suscrito con dicho concursante y protocolizado notarialmente, preparatorio de la resolución del concurso.

Dentro de los diez días siguientes a la presentación del convenio, la Administración actuante dictará, si procede, resolución aprobándolo, que implicará la adjudicación en favor del concursante firmante del convenio.

La aprobación administrativa de éste producirá, para cada parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La transmisión de la parcela o solar en proindiviso y en la proporción resultante del convenio suscrito al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios aceptantes de la oferta.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

c) La atribución al adjudicatario del concurso, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el propietario originario a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de préstamos precisos para la financiación de las obras.

4. Salvo en los casos expresamente previstos en este texto refundido, 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, la Administración actuante podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio público de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

Artículo 150. 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 148.

CAPÍTULO VIII

CONSERVACIÓN DE OBRAS Y EDIFICACIONES

Sección 1ª

Obras de urbanización

Artículo 151. Deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al ayuntamiento.

2. En las obras de urbanización realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción por el ayuntamiento de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el número 1 para el ayuntamiento y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de actuación o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento de ordenación urbanística así lo disponga.

4. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria, con personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, que adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente, previa aprobación de sus estatutos por la Comisión de Gobierno del ayuntamiento o, donde no exista, del alcalde. Podrán solicitar de la Administración la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de actuación correspondiente.

b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Artículo 152. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción.

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.

3. 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

Deber de conservación de las edificaciones y declaración de ruina

Artículo 153. Deberes 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, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el planeamiento.

2. Los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de edificaciones alcanzan hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquéllos, representado por el 50 por ciento del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando el ayuntamiento o, en su caso, el cabildo o el órgano de la Comunidad Autónoma 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, la Administración podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pudiendo convenir la explotación conjunta del inmueble y, en su caso, bonificaciones fiscales.

Artículo 154. Inspección periódica de edificaciones.

1. Los propietarios de toda edificación catalogada o protegida, o incluida dentro de un Conjunto Histórico, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado del inmueble y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas.

2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un informe técnico, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener y recuperar las condiciones de habitabilidad y de uso efectivo según el destino propio de la edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en los informes técnicos de las inspecciones periódicas anteriores.

c) Cualquier otro aspecto que se determine reglamentariamente.

3. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación de copia de los mismos en el ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del período decenal 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 155. Situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su habitabilidad y uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, en los términos del artículo 153.2 de este texto refundido.

b) Cuando el propietario acredite, al menos, el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas preceptuadas en el artículo anterior, y el coste de los trabajos realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con la comprobación de una tendencia progresiva y constante en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación de la edificación.

2. Corresponderá al ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado, en el que deberá darse audiencia a los propietarios y a los demás titulares de derechos afectados, así como a los órganos competentes de la Comunidad Autónoma o cabildo insular cuando resulten afectadas edificaciones declaradas de interés histórico o artístico o en trámite de declaración.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística implicará que:

a) El ayuntamiento deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse de forma razonada sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la edificación.

No procederá apreciar el incumplimiento de dicho deber cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) El propietario de la edificación quedará obligado a:

1ª Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2ª Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos necesarios para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación, en los restantes supuestos. En este caso, el ayuntamiento podrá conve-

nir 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 148, 149 y 150 de este texto refundido, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada al efecto.

Artículo 156. Ruina inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace ruina de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, la Administración competente estará habilitada para disponer todas las medidas que sean precisas, incluidos el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse excepcionalmente a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas, requiriendo, cuando se trate de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, de informe previo favorable del organismo competente por razón de la materia.

2. El ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el ayuntamiento serán repercutidas al propietario, en vía administrativa y hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 157. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención.

1. Los ayuntamientos, los cabildos insulares y, en su caso, el órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de patrimonio cultural cuando se trate de edificios declarados de interés histórico o artístico o en trámite de declaración, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Los ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble del que se pretenda restituir su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

2. Las órdenes de ejecución podrán conminar, asimismo, a la limpieza y vallado del inmueble, así como a la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas u otros elementos no adecuados a las ordenanzas municipales.

3. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

Subsidiariamente, la Administración actuante podrá declarar en situación de ejecución por sustitución el inmueble correspondiente, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen previsto en los artículos 148, 149 y 150.

Artículo 158. Intervención en edificaciones catalogadas.

1. En las edificaciones catalogadas, protegidas o sujetas a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia urbanística de intervención o dispuestas por orden de ejecución de obras de intervención.

2. Las licencias urbanísticas de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación o protección no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del catálogo y del planeamiento de ordenación urbanística, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

3. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificaciones no catalogadas, no protegidas, y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación o protección integral.

TÍTULO IV

LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

Artículo 159. Supuestos expropiatorios.

1. Además de los casos previstos con carácter general, la expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:

a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosa-mente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

A los efectos de la expropiación, se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

b) Para la constitución o dotación, conforme a este texto refundido, de los patrimonios públicos de suelo.

c) Por la declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación del planeamiento o la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

2) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

d) Por la inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

e) Por la declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas 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 f) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de sus titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 160. 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 este texto refundido.

2. Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación en la legislación general de expropiación forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

3. El acta de ocupación y el acta de pago del importe del justiprecio fijado por la Administración en la aprobación definitiva del proyecto, o, en su caso, el resguardo del correspondiente depósito, serán título bastante para la inscripción de los bienes objeto de la expropiación en el Registro de la Propiedad, a favor del expropiante o del beneficiario de la expropiación.

Artículo 161. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

En caso de discrepancia de los propietarios y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la Administración expropiante, la fijación definitiva en vía administrativa del justo precio corresponderá a la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Artículo 162. Avenencia.

1. Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación general aplicable.

2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

Artículo 163. Inactividad administrativa en la expropiación.

1. Transcurridos tres años desde la aprobación del planeamiento que legitime la expropiación sin que se hubiera iniciado el correspondiente expediente, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la Administración competente para la ejecución del plan.

2. Transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el número anterior sin que se le hubiera notificado por la Administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular ésta a dicha Administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

TÍTULO V

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA

EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 164. Principios de la intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación.

1. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación, urbanización, construcción y edificación, así como de cualquier otro de transformación o uso objetivo del suelo y subsuelo presupone dos requisitos esenciales:

a) La vigencia de la ordenación idónea conforme a este texto refundido 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.

3. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de estos deberes podrán dar lugar a responsabilidad.

Artículo 165. Colaboración en el ejercicio de las funciones urbanísticas.

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.

3. Las entidades y los particulares tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones de control que este texto refundido atribuye a las administraciones con competencias en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 166. Actos sujetos a licencia urbanística.

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, modificaciones 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, edificaciones 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, las edificaciones y las instalaciones de toda clase.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso. Asimismo, la modificación del número de sus unidades funcionales susceptibles de uso independiente.

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 las edificaciones e instalaciones en general.

i) La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.

j) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los trabajos de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que 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) Los cerramientos de fincas, muros y vallados.

n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

ñ) La ubicación provisional o permanente de edificaciones y construcciones prefabricadas e instalaciones similares.

o) La instalación de invernaderos y de cortavientos.

p) La tala o poda 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.

q) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

r) Las construcciones e instalaciones que afecten al subsuelo.

s) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

t) 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.

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

v) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanístico.

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 el ayuntamiento 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 este texto refundido, 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 de los servicios municipales sobre la conformidad del acto pretendido con la ordenación de los recursos naturales, 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.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables.

7. Los acuerdos de concesión de licencias que contengan autorización relativa a establecimientos alojativos turísticos serán notificados al cabildo insular correspondiente, en el plazo de quince días siguientes a la fecha del acuerdo.

Artículo 167. Actos promovidos por las Administraciones públicas.

1. Los actos relacionados en el artículo 166 de este texto refundido, promovidos por órganos de las Administraciones públicas o entidades de Derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia urbanística previa, salvo en los casos expresamente exceptuados en el número siguiente o por la legislación sectorial aplicable.

2. No están sujetos a licencia urbanística los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de la Administración de la Comunidad Autónoma y los cabildos insulares previstos en el número 1 del artículo 11.

3. La resolución del procedimiento de cooperación interadministrativa previsto en el artículo 11 legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos a que se refiere la letra b) del número 1 del artículo 11.

4. Los proyectos de construcción, edificación y uso del suelo contemplados en la letra c) del número 1 del artículo 11 serán sometidos a consulta del ayuntamiento correspondiente por plazo adecuado en función de las características del proyecto de que se trate y nunca inferior a un mes; además y simultáneamente, se recabará informe del referido ayuntamiento acerca de la conformidad o disconformidad de tales proyectos con el planeamiento en vigor. 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.

5. Intentado sin efecto el procedimiento de cooperación y 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 168. Competencia para el otorgamiento de 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, al alcalde.

2. No podrán otorgarse licencias urbanísticas 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 169. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística.

1. Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas. Si dichas licencias no indicaran expresamente dichos plazos, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de los de un año para iniciar las obras y dos años para terminarlas.

2. Los ayuntamientos podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia urbanística por una sola vez y de duración no superior a los inicialmente acordados, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

3. El órgano competente para conceder la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, su caducidad, 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 órgano municipal competente, la declaración de la caducidad podrá ser efectuada por el cabildo insular si, requerido aquél al efecto, no iniciara el procedimiento pertinente dentro de los diez días siguientes a la recepción del requerimiento o habiendo sido iniciado, no se resolviera en el plazo de tres meses, siempre que concurren los requisitos previstos para ello en el artículo 60 de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local*.

5. Las licencias urbanísticas que no supongan la realización de obras se otorgarán con plazo de vigencia. Reglamentariamente se determinarán dichos plazos, para el caso que no los expresaran las referidas licencias.

Artículo 170. Licencias urbanísticas para actos que requieran aprobación o autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma.

1. En suelo rústico, los Proyectos de Actuación Territorial y las Calificaciones Territoriales, cuando sean necesarias conforme a este texto refundido, ultiman la ordenación urbanística y legitiman las actividades de ejecución. Las licencias urbanísticas correspondientes deberán solicitarse dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del Proyecto de Actuación Territorial o al establecimiento de la Calificación Territorial.

2. La consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y el cabildo insular podrán, a solicitud del interesado, prorrogar el plazo al que, en relación con los proyectos y las calificaciones, respectivamente, se refiere el párrafo primero del número anterior, por otro tiempo igual al inicial, como máximo.

3. No podrán estimarse las solicitudes de licencia urbanística formuladas una vez transcurrido el plazo previsto

en el apartado primero de este artículo y, en su caso, su prórroga.

4. Son nulas de pleno derecho las licencias urbanísticas otorgadas sin que previamente se haya autorizado el Proyecto de Actuación Territorial o la Calificación Territorial, cuando sean precisos de conformidad con este texto refundido.

5. También son nulas de pleno derecho las licencias otorgadas sin la obtención de las autorizaciones previas exigidas por la legislación sectorial aplicable.

Artículo 171. Efectos de la licencia urbanística.

La obtención de la licencia urbanística legítima la ejecución de los actos y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes. Sin embargo, cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, 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 o usos no hayan aún concluido, se aplicará el siguiente régimen:

a) El ayuntamiento podrá declarar motivadamente la disconformidad, que conllevará, como medida cautelar, la inmediata suspensión de las obras o de los usos por plazo máximo de cuatro meses.

En caso de inactividad del ayuntamiento, el cabildo insular podrá declarar tal disconformidad y suspensión, y en los términos del artículo 60 de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*.

b) Previa audiencia del interesado, el ayuntamiento revocará la licencia total o parcialmente, dentro del período de vigencia de la suspensión legal, 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 172. Contratación de servicios por las empresas suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones 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, la cédula de habitabilidad cuando se trate de viviendas libres y la licencia municipal de primera ocupación 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 administrativa acreditativa de no ser exigible ni uno ni otro.

CAPÍTULO III

INSPECCIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 173. 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 uso de los recursos naturales o de ocupación, de edificación y uso del suelo se ajustan a la legalidad.

2. 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 y subsuelo a la normativa de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Las administraciones públicas y los particulares estarán obligados a prestarles la colaboración que precisen.

3. Reglamentariamente se establecerán los objetivos concretos de estas inspecciones y los trámites que en ellas se deban seguir.

CAPÍTULO IV

MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 174. Inscripción de actos administrativos en el Registro de la Propiedad.

Deberá 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 el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 175. 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 que sea disconforme con la ordenación de los recursos naturales, 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 o 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 contraviniendo sus condiciones**Artículo 176. Medida cautelar de suspensión de actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo sin los presupuestos legales legitimantes o contraviniendo sus condiciones.**

1. Cuando un acto de parcelación, urbanización, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo 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 contraviniendo las condiciones legítimas de unas y otras, el alcalde o el Director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural deberá 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, edificación o suelo, o al responsable del acto 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. También, inmediatamente, se darán las órdenes correspondientes para la no concesión del suministro de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y cable.

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 habilitado al efecto, corriendo por cuenta del promotor, propietario o responsable 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 coste de las obras y, en todo caso y como mínimo, de 100.000 pesetas. Del incumplimiento se dará cuenta al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pudiera proceder.

Sección 2ª

Restablecimiento del orden jurídico perturbado**Artículo 177. 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 este texto refundido, aun 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, incluso mediante los sistemas de ejecución forzosa previstos en la legislación de procedimiento administrativo, con el fin de restaurar el orden infringido, y con cargo al infractor.

2. La apreciación de la presunta comisión de una infracción a este texto refundido 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 tres meses, prorrogable por una sola vez por otros tres 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 178. 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, uso del suelo y subsuelo requerirá el otorgamiento de la licencia urbanística y las autorizaciones previas complementarias, en su caso, que los legitimen.

2. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización regirán las mismas reglas establecidas para las licencias urbanísticas y otras autorizaciones 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 propondrá, 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, en cada ocasión, del cinco por ciento del coste de las obras, en su caso, y como mínimo, de 100.000 pesetas.

Artículo 179. 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 la calificación territorial, carezcan 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 incompatibilidad de lo realizado y proyectado con las determinaciones de la ordenación ambiental, territorial y urbanística aplicables.

Procederá, una vez agotadas sin efecto las multas coercitivas previstas en el artículo anterior, la ejecución forzosa de las obras de reposición de las cosas a la situación anterior, con cargo al infractor.

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 aun cuando no proceda exigir la responsabilidad por infracción a este texto refundido.

Artículo 180. 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 y total 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.

b) Los de construcción, edificación o uso del suelo y subsuelo, 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 este texto refundido.

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.

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 181. Parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

En el caso de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo, mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma que se determine reglamentariamente.

Artículo 182. 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 183. 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 mínimo de 100.000 pesetas, sin perjuicio de las que ya hubieran podido imponerse con anterioridad conforme a lo dispuesto en este texto refundido. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, con cargo al infractor.

Sección 4ª

Licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación ambiental, territorial y urbanística

Artículo 184. 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, o de oficio, el Presidente del cabildo insular podrá sustituir la inactividad del alcalde, previa advertencia y otorgamiento a éste de un plazo 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 al órgano jurisdiccional 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 185. Revisión de licencias urbanísticas y órdenes de ejecución.

1. Sin perjuicio, en su caso, de lo dispuesto en el artículo anterior, las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones graves o muy graves definidas en este texto refundido, 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.

Artículo 186. Supuestos de responsabilidad administrativa.

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 187. Concepto de infracción.**

Son infracciones las acciones y omisiones, dolosas o imprudentes, que vulnerando o contraviniendo la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, estén tipificadas y sancionadas como tales en este texto refundido.

Artículo 188. Consecuencias legales de las infracciones.

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción en este texto refundido 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 189. Personas responsables.**

1. Serán responsables las personas físicas o jurídicas que infrinjan lo prevenido en este texto refundido 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 motivadamente 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 titular del derecho a edificar o usar el suelo sobre el cual se cometa o hubiera cometido la infracción, cuando haya tenido conocimiento de las obras, instalaciones, construcciones, 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 190. Competencia para incoar, instruir y resolver.

1. La competencia para iniciar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores, no disciplinarios, corresponderá:

a) Al alcalde, por infracciones de normas municipales y de la ordenación urbanística.

b) Al cabildo insular cuando éste no estuviere consorciado en la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

c) A la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural:

1) 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 este texto refundido o en la Ley de Régimen Local.

2) Por infracciones comprendidas en la letra a) cuando tengan el carácter de graves o muy graves y el ayuntamiento o el cabildo 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.

3) Por las demás infracciones tipificadas en este texto refundido.

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 de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural que pongan fin a los procedimientos se podrán interponer recursos:

a) Ante el consejero del Gobierno competente por razón de la materia cuando su importe sea inferior a 50.000.000 de pesetas.

b) Ante el Consejo de Gobierno desde 50.000.000 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 les atribuyan 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, en 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 producirá la caducidad conforme a lo 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 191. 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 seis 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 192. Imposición de sanciones.

Las multas por la comisión de infracciones se imponen con independencia de las demás medidas previstas en este texto refundido.

Artículo 193. Carácter independiente de las multas.

Las multas que se impongan a los distintos responsables de una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

Artículo 194. Infracciones conexas.

1. Cuando en aplicación de los preceptos del presente texto refundido 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 la mitad superior de su escala.

2. En los demás casos, se impondrá a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las cometidas.

Artículo 195. 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 196. 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, fijándose 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 199.

2. En las parcelaciones ilegales el importe de la multa atenderá a la extensión del suelo afectado. Cuando dicho importe sea inferior al 150 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 197. 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 titular técnico director y las modificaciones en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico.

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 este texto refundido.

g) La persistencia en la infracción tras la inspección y pertinente advertencia por escrito del agente de la autoridad.

Artículo 198. 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 199. 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 alguna del posible beneficio económico.

Sección 5ª**Anulación del acto o de los actos administrativos legitimantes****Artículo 200. 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 este texto refundido 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 hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo que se trate de los promotores del instrumento anulado cuya actuación dolosa haya contribuido a la anulación de éste.

Sección 6ª**Cómputo del plazo de prescripción****Artículo 201. 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 adquiriera 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 sanciones

Artículo 202. 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 los actos administrativos que legalmente deban legitimarlas, salvo que se realicen en suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada y resulten conformes a la misma, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.

b) La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de 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 este texto refundido y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento y gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.

e) La obstaculización de la labor inspectora.

f) La conexión por las empresas abastecedoras de servicios domésticos de telecomunicaciones, energía eléctrica, gas, agua, con incumplimiento del artículo 172 del presente texto refundido.

g) 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.

h) 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 como Espacio Natural Protegido, suelo rústico protegido por razones ambientales o sistemas generales; a los incluidos en las zonas periféricas de protección de los Espacios Naturales Protegidos; y a los que tengan la consideración de dominio público tanto por razón de urbanismo o normativa sectorial, o estén comprendidos en las zonas de protección o servidumbre de dicho dominio.

b) La inobservancia de las obligaciones de no hacer impuestas por medidas provisionales o cautelares adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

c) La destrucción o el deterioro de bienes catalogados por la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o declarados de interés cultural conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico.

d) Las parcelaciones en suelo rústico de cualquier categoría.

e) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por la de cualquier otra infracción urbanística.

f) Cualquier otra infracción tipificada como muy grave por ley sectorial con incidencia sobre el territorio.

Artículo 203. 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 en defecto 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, se aplicará la sanción prevista para la más grave de tales infracciones.

4. Todas las sanciones pecuniarias por infracciones en materia de medio ambiente se ingresarán en el Tesoro del respectivo cabildo insular, debiendo afectarse de forma finalista a inversiones o mantenimiento de los Espacios Naturales Protegidos.

Artículo 204. 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 medi-

das de fomento de los actos y las actividades que, conforme a este texto refundido, precisen de aprobaciones, calificaciones territoriales, 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 205. 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 sanciones en materia de parcelación

Artículo 206. 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 207. Parcelaciones en suelo rústico.

Se sancionarán 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 208. Restantes parcelaciones.

Se sancionarán 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 209. 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 20 al 25 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 210. 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 211. 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 sanciones en materia de edificación

Artículo 212. Obras en parcelas y solares edificables.

1. Se sancionará con multa del 50 al 100 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 permitida de la parcela o solar o la altura, la superficie o el volumen edificables; incumplan los retranqueos a linderos; o den lugar a un exceso de densidad.

c) Excedan de una planta en suelo rústico o de dos plantas en las restantes clases de suelo, medidas siempre en cada punto del terreno, si no existe planeamiento de ordenación que autorice expresamente un mayor número de plantas.

d) Tengan 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, en el caso de que aquélla sea susceptible de uso independiente. En caso contrario, el valor de la obra ejecutada se calculará en función de su coste de ejecución.

Artículo 213. Obras en espacios públicos, sistemas generales, Espacios Naturales Protegidos y otras áreas especialmente protegidas.

Se sancionará con multa del 100 al 200 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 obras, instalaciones, trabajos, actividades o usos de todo tipo en terrenos destinados a dotaciones públicas, sistemas generales, a Espacios Naturales Protegidos, incluidas sus zonas periféricas de protección, y a otras áreas de protección ambiental establecidos en los Planes Insulares de Ordenación que impidan, dificulten o perturben dicho destino. Cuando la infracción se haya producido en el 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 214. Alteración de usos.

Se sancionará con multa del 20 al 25 por ciento del valor del edificio, planta, local o dependencia, todo cambio objetivo en el uso a que estén destinados sin título habilitante.

Artículo 215. 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 175, sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que procedan para compeler al cumplimiento del deber de publicidad establecido en dicho precepto.

Sección 4ª

Infracciones y sanciones en materia de medio ambiente y el patrimonio histórico y natural

Artículo 216. Atentados a bienes históricoculturales.

1. Se sancionará con multa del 200 al 300 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. El importe de la multa no será nunca inferior al beneficio obtenido por su comisión.

2. Se sancionará con multa del 75 al 100 por 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 75 al 150 por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras que afecten a lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o a las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales, así como en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, cuando la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan o desfiguren la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo o infrinjan en cualquier forma el planeamiento aplicable.

Artículo 217. Flora, fauna y sus hábitats.

La destrucción o alteración de las especies de la flora y fauna naturales o de sus hábitats, que estuvieran protegidos por la normativa vigente, se sancionarán con multas de 100.000 a 100.000.000 de pesetas. La multa se graduará en función a la mayor o menor transcendencia de la acción sancionada.

Artículo 218. 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 y el volumen de la extracción.

Artículo 219. 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 220. 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 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 221. Depósito o abandono de materiales.

Se sancionará con multa de 100.000 a 10.000.000 de pesetas el depósito o abandono de materiales no autorizado.

Artículo 222. 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 223. 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 224. 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 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 o de impedir su declaración como protegido.

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 mediante la emisión de ruidos.

TÍTULO VII

DISPOSICIONES ORGANIZATIVAS, PROTECCIÓN

DE ESPACIOS Y RÉGIMEN JURÍDICO

CAPÍTULO I

ORGANIZACIÓN AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS MEDIOAMBIENTAL, DE GOBIERNO DEL TERRITORIO Y DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

Artículo 225. 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, asesoramiento y consulta.

2. Son funciones del Consejo Asesor:

a) Emitir informes y elevar propuestas de actuación en las materias de política medioambiental y ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

b) Proponer medidas que incentiven la participación ciudadana en las tareas medioambientales y de ordenación territorial.

c) Conocer los proyectos normativos con incidencia en estas materias.

d) La formulación de propuestas y sugerencias en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

e) Realizar labores de seguimiento y evaluación de las políticas medioambientales y de ordenación del territorio.

f) 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, junto a miembros designados por las diferentes Administraciones públicas canarias, los siguientes sectores:

a) Organizaciones empresariales.

b) Organizaciones sindicales.

c) Asociaciones de defensa del medio ambiente.

d) Asociaciones de vecinos.

e) Organizaciones agrarias.

f) Asociaciones de cazadores.

g) Colegios profesionales.

h) Universidades canarias.

Artículo 226. 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 este texto refundido. 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 este texto refundido.

b) La emisión de los informes previstos en este texto refundido 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 de los 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, organización y normas de funcionamiento de la Comisión, en la que estarán representados, en todo caso, los consejeros con competencia de relevancia territorial, los municipios y los cabildos insulares.

Artículo 227. 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. Las Administraciones públicas con competencia para la aprobación definitiva del planeamiento deberán remitir el acuerdo administrativo, la documentación y normativa íntegra del planeamiento, conforme se determine reglamentariamente.

3. Reglamentariamente se precisará la organización y el régimen de funcionamiento 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 el departamento de la Administración del Estado con competencia en materia cartográfica.

CAPÍTULO II

ORGANIZACIÓN PARA LA VALORACIÓN EN MATERIA EXPROPIATORIA Y DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

Artículo 228. Comisión de Valoraciones de Canarias.

1. La Comisión de Valoraciones de Canarias es el órgano colegiado permanente de naturaleza administrativa, dotado de autonomía funcional, especializado en materia de expropiación forzosa y de responsabilidad patrimonial. Está adscrito a la consejería competente en materia de relaciones institucionales, que le facilita toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actúa sin perjuicio de las competencias que correspondan a la consejería competente en materia de hacienda pública.

2. La Comisión de Valoraciones actuará con competencia resolutoria definitiva para la fijación del justo precio en todas las expropiaciones en que 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 territorial y urbanística, siempre que, con carácter previo, dicha responsabilidad haya sido declarada y no cuantificada en vía administrativa o judicial o se haya emitido informe en tal sentido por el Consejo Consultivo de Canarias. Tal facultad será extensiva a las valoraciones procedentes de indemnizaciones imputables a las restantes Administraciones públicas canarias, siempre que la soliciten expresamente.

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

a) Presidente, que debe ser un magistrado de las salas o juzgados de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, elegido por dicho tribunal.

b) Vocales:

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

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

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

- Un arquitecto en representación del Colegio de Arquitectos de Canarias.

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

- Cuando se trate de expropiaciones municipales, un representante del ayuntamiento respectivo.

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

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

4. 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 229. 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 en tales materias y el desempeño de cuantas otras competencias le asigna este texto refundido 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 este texto refundido, 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 este texto refundido, en especial las de suspensión, en los supuestos y términos contemplados por el mismo y respecto de los actos de ocupación, transformación y uso del suelo, 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) La formulación de propuesta en plazo a los servicios jurídicos del Gobierno de Canarias para la impugnación, ante las propias Administraciones y los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo competentes, de los actos administrativos expresos o presuntos que procedan en función de las actuaciones de comprobación previstas en la letra a).

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 este texto refundido 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.

Artículo 230. Patronatos Insulares de Espacios Naturales Protegidos.

1. Al objeto de colaborar en la gestión de los Espacios Naturales Protegidos, se crea en cada isla un Patronato, órgano colegiado adscrito a efectos administrativos al respectivo cabildo insular.

2. Dentro de su ámbito territorial, son funciones de los Patronatos Insulares de Espacios Naturales Protegidos las siguientes:

a) Velar por el cumplimiento de la normativa, ordenación y planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos.

b) Promover cuantas gestiones considere oportunas en favor de los espacios protegidos.

c) Ser oído en la tramitación de los instrumentos de planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos, de acuerdo con lo previsto en el presente texto refundido.

d) Informar, con carácter vinculante, los Programas Anuales de Trabajo a realizar en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos.

e) Informar los proyectos y propuestas de obras y trabajos que se pretenda ejecutar, no contenidos en los instrumentos de planeamiento o en los Programas Anuales de Trabajo.

f) Ser informado de la ejecución de las obras y trabajos a que se refieren los apartados anteriores.

g) Informar los proyectos de actuación y subvenciones a realizar en las Áreas de Influencia Socioeconómica, de acuerdo con los criterios de prioridad previstos en este texto refundido.

h) Aprobar su Memoria Anual de Actividades y Resultados, proponiendo las medidas que considere necesarias para corregir disfunciones o mejorar la gestión.

i) Ser oído en el nombramiento de los directores conservadores de los Parques Naturales y Reservas.

j) Las demás competencias que les atribuye el presente texto refundido.

Artículo 231. Composición de los Patronatos Insulares.

1. La composición de los Patronatos Insulares será la siguiente:

a) Tres representantes del Gobierno de Canarias.

b) Tres representantes del respectivo cabildo insular.

c) Dos representantes de municipios de la respectiva isla en cuyo ámbito territorial existan Parques Naturales o Rurales.

d) Un representante de cada una de las Universidades canarias.

e) Un representante de las asociaciones que tengan por objeto la conservación de la naturaleza.

2. El presidente del Patronato será el presidente del respectivo cabildo insular o consejero en quien delegue.

3. Asimismo, por invitación del presidente, a las reuniones del Patronato podrán asistir representantes de municipios que teniendo un interés legítimo en un asunto concreto no se hallen representados como miembros del Patronato, así como aquellas personas, entidades o colectivos que teniendo un interés legítimo no se hallen representados como miembros del Patronato.

Artículo 232. Administración de Parques Naturales y Reservas.

1. Cuando no se opte por un Área de Gestión Integrada, cada Parque Natural contará con un Director-Conservador, titulado universitario, al que corresponde la dirección de una oficina de administración y gestión del Parque.

2. Cuando no se opte por un Área de Gestión Integrada, las Reservas Naturales podrán contar, asimismo, con un Director-Conservador, que deberá reunir los mismos requisitos y será nombrado por idéntico procedimiento.

3. Los Directores-Conservadores serán nombrados por orden de la consejería competente en materia de medio ambiente, a propuesta del respectivo cabildo y previa audiencia del correspondiente Patronato Insular.

Artículo 233. Administración de los Parques Rurales.

La administración y gestión de los Parques Rurales, cuando no se opte por un Área de Gestión Integrada, corresponderá al cabildo insular de la respectiva isla, que organizará, al menos, una Oficina de Gestión por cada Parque, con los medios personales y materiales que sean necesarios.

Artículo 234. Juntas Rectoras de Parques y Reservas Naturales.

Para colaborar en la gestión de los Parques y de las Reservas Naturales, los Patronatos Insulares podrán crear Juntas Rectoras, salvo que se haya optado por delimitar un Área de Gestión Integrada. Las funciones de dichas Juntas serán determinadas reglamentariamente.

Artículo 235. Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

1. Como instrumento de colaboración entre el Gobierno de Canarias y los cabildos insulares, se crea el Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Es función de este Consejo ser el foro permanente de coordinación de la gestión insular de los Espacios Naturales Protegidos, de acuerdo con la normativa y planificación general.

3. El Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias estará integrado por el consejero competente en materia de medio ambiente y los presidentes de los cabildos insulares, sin perjuicio de las delegaciones que pudieran realizarse.

4. El Reglamento de Organización y Funcionamiento del citado consejo se aprobará por decreto del Gobierno de Canarias, previa audiencia de los cabildos insulares.

**CAPÍTULO IV
CONVENIOS****Artículo 236. 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 este texto refundido, 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 este texto refundido, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La habilitación a que se refiere el número anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de este texto refundido. 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 esté 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, cuantificar 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 firman- te del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

Artículo 237. 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 aquellos para los que este texto refundido contenga una habilitación específica, deberán ratificarse:

a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe en todo caso de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente 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 del ayuntamiento, cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del cabildo y del municipio, respectivamente.

d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

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 238. 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 administrativo 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 practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

Artículo 239. Naturaleza de los convenios.

Los convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo.

CAPÍTULO V**RÉGIMEN JURÍDICO****Sección 1ª****Régimen de los Espacios Naturales Protegidos****Artículo 240. Normas de declaración de los Espacios Naturales Protegidos.**

1. Los Parques Naturales, Parques Rurales, Reservas Naturales Integrales y Reservas Naturales Especiales se declararán por ley del Parlamento de Canarias.

2. La declaración de Monumentos Naturales y Paisajes Protegidos se realizará por decreto del Gobierno de Canarias, previo trámite de información pública y audiencia de los municipios afectados y con informe previo del Patronato Insular de Espacios Naturales Protegidos.

3. La declaración de los Sitios de Interés Científico se realizará por decreto del Gobierno de Canarias, previo informe del respectivo Patronato Insular de Espacios Naturales Protegidos.

4. Las normas de declaración de los Espacios Naturales Protegidos determinarán los presupuestos que la justifican e incluirán necesariamente la descripción literal de los límites de los mismos, además de su señalamiento cartográfico, sin perjuicio de los demás aspectos previstos en el presente texto refundido.

5. La declaración de Reservas Naturales Especiales, Sitios de Interés Científico y, en su caso, de Paisajes Protegidos precisará la especie, comunidad o elemento natural objeto de la protección.

Artículo 241. Régimen cautelar.

1. Durante la tramitación de la declaración de un Espacio Natural Protegido no podrán realizarse actos que supongan una transformación sensible de la realidad física y biológica que pueda llegar a hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos de dicha declaración.

2. Iniciado por orden de la consejería competente en materia de medio ambiente el procedimiento de declaración y hasta que se produzca su aprobación definitiva, no podrá otorgarse ninguna autorización, proyecto de actuación territorial, calificación territorial, licencia o concesión que, en el Espacio Natural Protegido, habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física y biológica, sin informe favorable de la referida consejería.

Este informe sólo podrá ser negativo cuando en el acto pretendido concorra alguna de las circunstancias a que se refiere el número anterior.

Artículo 242. Descalificación.

1. La descalificación de zonas que forman parte de un Espacio Natural Protegido sólo podrá hacerse por norma de rango equivalente o superior a la de su declaración, y de acuerdo con el procedimiento previsto en este capítulo para la declaración.

2. Cuando la descalificación sea competencia del Gobierno, sólo podrá realizarse si hubieran desaparecido las causas que motivaron la protección y éstas no fueran susceptibles de recuperación o restauración, y siempre que la concurrencia de tal circunstancia no tenga como origen la alteración intencionada de aquellas causas.

3. Se prohíbe la descalificación de Espacios Naturales Protegidos que hubieren resultado devastados por incendios forestales.

Artículo 243. Señalización.

1. En los Espacios Naturales Protegidos y sus límites se instalarán señales informativas que tendrán una base uniforme para todos los Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Autónoma.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito territorial de un Espacio Natural Protegido estarán sujetos a servidumbre forzosa de instalación de señales informativas. La servidumbre de instalación de las señales lleva aparejada la obligación de los predios sirvientes de dar paso y permitir la realización de los trabajos necesarios para su colocación, conservación y renovación.

3. Los modelos de señales se aprobarán por orden de la consejería competente en materia de medio ambiente.

Artículo 244. Zonas Periféricas de Protección.

1. Las normas de declaración de los Espacios Naturales Protegidos podrán establecer Zonas Periféricas de Protección, destinadas a evitar impactos ecológicos o paisajísticos negativos procedentes del exterior.

2. En aquellos Monumentos Naturales que sean subterráneos, la Zona Periférica de Protección se establecerá, en su caso, sobre su proyección vertical en la superficie y otras áreas que les afecten.

Artículo 245. Áreas de Sensibilidad Ecológica.

1. Los Parques Naturales, Reservas Naturales, Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico tienen la consideración de Áreas de Sensibilidad Ecológica, a efectos de lo prevenido en la legislación de impacto ecológico.

2. Los Paisajes Protegidos, así como las Zonas Periféricas de Protección de los Espacios Naturales Protegidos, podrán declararse Áreas de Sensibilidad Ecológica, por sus correspondientes Planes Especiales, por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por el correspondiente decreto de declaración.

3. Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y los Planes Rectores de Uso y Gestión de los Parques Rurales podrán, asimismo, establecer Áreas de Sensibilidad Ecológica en el seno de los mismos.

Artículo 246. Interés social a efectos expropiatorios.

1. La declaración de una de las categorías de protección de un Espacio Natural, además de la utilidad pública prevista en la legislación básica estatal, lleva implícita la de su interés social a efectos expropiatorios.

2. En caso de expropiación, del justiprecio correspondiente se deducirá, en su caso, la cuantía equivalente al coste de restauración derivado del deterioro del Espacio Natural Protegido que sea consecuencia de la comisión de una infracción por sus titulares.

Artículo 247. Áreas de Influencia Socioeconómica.

1. Con el fin de contribuir al mantenimiento de los Espacios Naturales Protegidos y compensar socioeconómicamente a las poblaciones locales asentadas, se declaran Áreas de Influencia Socioeconómica el conjunto de los términos municipales donde se encuentre ubicado un Parque Natural o Rural y su Zona Periférica de Protección, en su caso.

2. El Gobierno de Canarias promoverá, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, la realización de obras de infraestructura y equipamientos que contribuyan a la mejora de las condiciones de vida de los habitantes del Área y de las posibilidades de acogida y estancia de los visitantes, propiciando el desarrollo de actividades tradicionales y fomentando otras compatibles con la finalidad de protección de la categoría de que se trate.

3. La concesión de ayudas y subvenciones a los municipios pertenecientes al Área de Influencia Socioeconómica, o a las personas residentes en los mismos, se orientará por criterios de máxima distribución del beneficio social a las poblaciones afectadas. La distribución de los fondos económicos que corresponda a los ayuntamientos se hará anualmente por el Gobierno de Canarias, previo informe del correspondiente Patronato Insular y previa ponderación, según se establezca reglamentariamente, de los siguientes parámetros:

a) La superficie territorial municipal declarada Espacio Natural Protegido.

b) La población afectada.

c) La eventual pérdida neta de ingresos debido a la suspensión de aprovechamientos existentes como consecuencia del régimen de usos del Espacio Natural Protegido.

d) La tasa relativa de población emigrada de los últimos cinco años.

e) El porcentaje de desempleo sobre la población activa.

f) La inversa de la renta por habitante.

g) La calidad de las iniciativas municipales tendentes al fomento de usos compatibles con la finalidad de protección.

4. Las ayudas y subvenciones previstas en el número anterior se minorarán en razón del grado de indisciplina urbanística y medioambiental que se haya producido.

A efectos de dicho cómputo se valorarán los requerimientos que, conforme a la legislación urbanística, hubiese realizado la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, la consejería competente en materia de urbanismo o, en su caso, el cabildo insular respectivo, y no hayan sido atendidos por el ayuntamiento.

Las necesidades económicas para las concesiones de ayudas y subvenciones a los municipios tendrán que ser presupuestadas en el ejercicio económico inmediatamente posterior a la puesta en marcha de cada uno de los planes rectores de uso y gestión.

Sección 2ª

Otras disposiciones sobre régimen jurídico

Artículo 248. Recurso de reposición.

1. Frente a las resoluciones y los actos administrativos dictados en aplicación de este texto refundido y respecto de los que no proceda el recurso de alzada, cabrá interponer recurso de reposición, con carácter facultativo, ante el mismo órgano que las dictó.

2. El plazo para la interposición del referido recurso de reposición es de un mes desde la notificación o la publicación, si el acto administrativo fuera expreso; y de tres meses, si no lo fuera. Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución o acto sólo será impugnabile, en su caso, a través del recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, de la eventual procedencia del recurso extraordinario de revisión.

3. En el procedimiento se dará audiencia a las Administraciones y a los particulares que hubieran intervenido en el procedimiento que dio lugar al acto recurrido.

El procedimiento, salvo lo previsto en este artículo, será el previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

4. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado, a los efectos previstos en la legislación del procedimiento administrativo común.

Artículo 249. Acción pública de impugnación.

Será pública la acción para exigir el cumplimiento de lo dispuesto en este texto refundido.

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 con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el 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 este texto refundido.
- 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 orde-

nación 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.

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. Registro de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

1. El Registro de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, adscrito a la consejería competente en materia de medio ambiente, será público y de carácter administrativo, e incluirá todos los espacios integrados en la misma.

2. La anotación de los espacios naturales de la Red será realizada de oficio y deberá contener la información mínima siguiente:

- a) La norma de declaración de cada espacio.
- b) Delimitación literal y cartográfica detallada del ámbito territorial del espacio.
- c) El instrumento de planeamiento.
- d) Los usos que en cada uno de ellos se hubieren autorizado.

3. Además de los Espacios Naturales que se declaren protegidos conforme a lo previsto en este texto refundido, el Parlamento de Canarias podrá integrar en la Red Canaria aquellos que recibieran una protección específica por organismos internacionales o supranacionales.

Tercera. Colaboración de Asociaciones.

Para colaborar en la vigilancia de determinados Espacios Naturales Protegidos, y dentro del marco de los programas de gestión de los mismos, se facilitará la colaboración desinteresada de asociaciones sin ánimo de lucro que tengan por objeto la conservación de la naturaleza que adoptarán la denominación de "Voluntarios de la Naturaleza", y cuya organización y funciones se establecerán reglamentariamente.

Cuarta. Sobre el anexo cartográfico.

Al objeto de garantizar la correcta lectura del anexo cartográfico que el presente texto refundido incorpora, existirá copia de dicho anexo, a escala 1:5.000, en el Parlamento de Canarias y en la consejería competente en materia de medio ambiente. El Parlamento remitirá copia auténtica a cada uno de los cabildos insulares de los planos de los Espacios Naturales Protegidos de su respectiva isla.

Quinta. Información geográfica.

La consejería competente en materia de medio ambiente establecerá un sistema de información geográfica de todo el archipiélago, desarrollando en él las distintas unidades que se integran en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.

Sexta. Reclasificación y descalificación de Espacios Naturales Protegidos.

1. De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley estatal 4/1989, de 27 de marzo, los Espacios Naturales quedan reclasificados en los términos previstos en el anexo, literal y cartográfico, adaptados a las categorías dispuestas en este texto refundido.

2. Los referidos Espacios Naturales Protegidos sólo podrán descalificarse por ley.

3. Se excluyen de la declaración de Áreas de Sensibilidad Ecológica, aquellas partes de los Espacios Naturales Protegidos que se hallen clasificados como suelo urbano o calificados como asentamiento rural a la entrada en vigor de la *Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias*. En dichas zonas tampoco serán de aplicación las normas sobre tanteo y retracto.

Séptima. Actualización de las multas.

1. Se habilita al Consejo de Gobierno para la actualización por decreto de la cuantía de las multas previstas en este texto refundido.

2. Transcurrido un año desde la entrada en vigor de la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, o desde 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 al consumo, mientras no se produzca una nueva actualización por decreto.

Octava. Significado y alcance de los conceptos básicos utilizados en este texto refundido.

En la interpretación y aplicación de los preceptos de este texto refundido, se estará al significado y alcance que para los conceptos básicos en ella utilizados se establecen en el anexo a la misma.

Novena. De los funcionarios coadyuvantes en las funciones de inspección encomendadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.

1. Tanto los agentes de medio ambiente como los funcionarios de las guarderías forestales tendrán, a los efectos previstos en el artículo 173 de este texto refundido, 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 medio ambiente.

Décima. Competencias de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 228 de este texto refundido 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. Todas las referencias que efectúa la normativa sectorial a los Jurados Provinciales de Expropiación, en relación con los procedimientos expropiatorios a los que se refiere el presente texto refundido, se entenderán hechas a la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Undécima. Referencias a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en la anterior legislación.

Las referencias que en la legislación no derogada por el presente texto refundido y se hicieron a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias se entenderán aplicables a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias establecida en el presente texto refundido.

Duodécima. Planes previstos en otras leyes protectoras del territorio y de los recursos naturales.

Los instrumentos de planificación previstos en las otras leyes protectoras del territorio y de los recursos naturales se asimilarán a los instrumentos de ordenación previstos en este texto refundido, de conformidad con la funcionalidad y determinaciones que le sean propias.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**Primera. Régimen urbanístico del suelo.**

1. Desde la entrada en vigor de la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, 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, los Títulos II, III y VI de este texto refundido.

2. A los efectos de la aplicación de los Títulos II y III de dicho texto refundido:

a) Las unidades de actuación o ejecución ya delimitadas se entenderá que lo han sido como las unidades de actuación previstas en este texto refundido 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 este texto refundido, 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 planes generales municipales de ordenación que, al tiempo de entrada en vigor de la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, 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 la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*.

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 la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, 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 actuación 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 la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, hubiera tenido ya lugar el trámite de información pública, recaído aprobación inicial o se hubiera ultimado la instrucción, respectivamente, podrán prose-

guir su tramitación y concluirse y resolverse definitivamente conforme a la legislación derogada por la citada *Ley 9/1999*. 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 este texto refundido, para la aprobación de los correspondientes planes e instrumentos.

Tercera. Régimen transitorio de expedientes sancionadores y de legalización.

A los expedientes sancionadores y los expedientes de legalización en trámite en el momento de entrar en vigor la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, les seguirá siendo de aplicación, hasta su resolución definitiva, la misma normativa a cuyo amparo se hubiera producido la incoación, sin perjuicio de otorgar a los expedientes sancionadores el principio de retroactividad de la norma más favorable al sancionado.

Cuarta. Planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos pendientes de aprobación.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se hubieran tramitado conforme a la legislación que se modificó o derogó por la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, y que ya hubiesen recibido aprobación inicial, con anterioridad a su entrada en vigor, continuarán tramitándose por la legislación que les hubiera sido aplicable.

Quinta. Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.

1. En los espacios en los que, a la entrada en vigor de la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, contasen con suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para urbanizar, o calificado como asentamiento rural, serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) Se mantendrá el suelo urbano y de asentamientos rurales produciéndose, en su caso, su adecuación a los valores medioambientales del respectivo Espacio Natural Protegido a través de Planes Especiales de Ordenación.

b) Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar pasarán a clasificarse como suelo rústico de protección natural, siempre que no contaran con un plan parcial o, contando con el mismo, sus etapas no se hubieran ejecutado en los plazos establecidos, por causas imputables a los promotores, previa declaración de caducidad por la Comisión del Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

2. Los parques naturales y reservas naturales se clasificarán, a los efectos previstos en el presente texto refundido, y hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento, como suelo rústico de protección natural.

3. La ordenación establecida a la entrada en vigor de la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, por los instrumentos de planeamiento urbanístico dentro del ámbito de los Espacios Naturales Protegidos se considerará con carácter transitorio, hasta la entrada en vigor de los planes o normas correspondientes, cuyas determina-

ciones 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.

Sexta. 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 el presente texto refundido.

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 *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*. Todos los demás terrenos pertenecerán al suelo rústico de Protección Territorial, salvo los de Espacio Natural Protegido, que se clasificarán como suelo rústico de protección natural y, en su caso, los sectores de suelo urbanizable estratégico.

c) El otorgamiento de licencia urbanística requerirá informe previo, preceptivo y vinculante, del cabildo insular correspondiente.

Séptima. Licencias urbanísticas existentes.

1. Si en el momento de la publicación de la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, se hubiera obtenido licencia urbanística que resultare disconforme con la nueva regulación y aún no se hubieran iniciado los

actos de construcción y de uso de suelo amparados por la referida licencia, se podrá declarar, con audiencia del interesado, extinguida, total o parcialmente, la eficacia de la misma, debiendo fijarse, en el mismo expediente, en su caso, la indemnización por la eventual reducción del aprovechamiento resultante, así como los perjuicios que justificadamente se acrediten.

2. Si la construcción o uso del suelo ya se hubiera iniciado, la Administración podrá modificar o revocar la licencia, fijándose la posible indemnización de acuerdo a lo establecido en el número anterior.

Octava. 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 la *Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias*, 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.

Novena. Expedientes expropiatorios en tramitación.

1. Una vez constituida la Comisión de Valoraciones de Canarias, la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa corresponderá a este órgano.

2. Los expedientes expropiatorios que en dicha fecha tuvieran aprobada la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos afectados, continuarán tramitándose por el procedimiento correspondiente, incluida, en su caso, la remisión al Jurado Provincial de Expropiación.

Décima. Régimen supletorio.

En tanto se desarrollan disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en este texto refundido, los Reglamentos estatales de Planeamiento y de Gestión Urbanística.

**ANEXO RELATIVO A LOS CONCEPTOS FUNDAMENTALES
UTILIZADOS POR ESTE TEXTO REFUNDIDO**

A los efectos de la interpretación y aplicación de este texto refundido, los conceptos utilizados tienen el significado y el alcance que para cada uno de ellos se precisan 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 14.

2.2. Ordenación urbanística.

La establecida por cualquiera de los instrumentos previstos en el artículo 31.

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 servicios 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.