Códigos electrónicos

Código de Urbanismo de las Islas Canarias

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 25 de junio de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-14-080-5
NIPO (Papel): 007-14-158-1
NIPO (ePUB): 007-14-079-2
ISBN: 978-84-340-2126-6
Depósito Legal: M-24431-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

[SIN EPÍGRAFE]

§ 2. Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo 21

§ 3. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias 49

§ 4. Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. [Inclusión parcial] 81

§ 5. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias 143

§ 6. Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma 356

§ 7. Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma 373

§ 8. Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda 383

§ 9. Ley 2/2024, de 29 de mayo, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja 410

§ 10. Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias. [Inclusión parcial] 440

§ 11. Decreto 11/1997, de 31 de enero. por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición 446

§ 12. Decreto 189/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural 450

§ 13. Decreto 124/2007, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias 459

§ 14. Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias 468

§ 15. Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias 507

§ 16. Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias 567

SUMARIO

§ 17. Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias 595

§ 18. Decreto 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamieinto 691

§ 19. Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento 709

§ 20. Decreto 26/2019, de 25 de marzo, por el que se crea la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento 720

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO 11
C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 20

[SIN EPÍGRAFE]

§ 2. Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo 21

Preámbulo 21
TÍTULO I. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO SOSTENIBLE 24
CAPÍTULO I. Simplificación y racionalización en actuaciones administrativas 24
CAPÍTULO II. Fomento de la actividad agropecuaria, industrial y de equipamientos y dotaciones 30
CAPÍTULO III. Agilización del planeamiento territorial y urbanístico 35
TÍTULO II. TURISMO Y SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL 38
CAPÍTULO I. Límites a la ocupación territorial de la actividad turística 38
CAPÍTULO II. Incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas 38
CAPÍTULO III. Medidas excepcionales para la sostenibilidad: modulación del crecimiento 39
CAPÍTULO IV. Planes territoriales especiales de ordenación turística insular 40
CAPÍTULO V. Simplificación, racionalización y fomento en materia turística 40
TÍTULO III. OTRAS MEDIDAS DE DINAMIZACIÓN SECTORIAL 41
Disposiciones adicionales 44
Disposiciones transitorias 47
Disposiciones derogatorias 47
Disposiciones finales 48

§ 3. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias 49

Preámbulo 49
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales 53
TÍTULO I. De la autorización de establecimientos turísticos 55
TÍTULO II. De la renovación y modernización turística 56
CAPÍTULO I. Renovación urbana 56
CAPÍTULO II. Renovación edificatoria 59
CAPÍTULO III. Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos 62
CAPÍTULO IV. Registro turístico de plazas de alojamiento 64
CAPÍTULO V. Materialización de los derechos a obtener plazas adicionales 64
TÍTULO III. Del deber de conservación y rehabilitación de los establecimientos turísticos 65
CAPÍTULO I. Deber de renovación edificatoria 65
CAPÍTULO II. Deber de atenerse al uso establecido 66
TÍTULO IV. Ordenación, gestión y ejecución de la renovación edificatoria 67
TÍTULO V. De la ordenación de diversos productos turísticos 68
TÍTULO VI. De los informes técnicos turísticos 70
Disposiciones adicionales 71
Disposiciones transitorias 77
Disposiciones derogatorias 79
Disposiciones finales 79
ANEXO (artículo 13). Importes mínimos de inversión por plaza 80

§ 4. Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. [Inclusión parcial]. 81

TÍTULO I. Medidas en materia de planificación territorial y urbanística 81
CAPÍTULO I. Medidas de simplificación, fomento de la participación y transparencia en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico 81
CAPÍTULO II. Régimen de los asentamientos rurales y agrícolas 82
TÍTULO II. Evaluación ambiental estratégica de planes y programas con efectos territoriales o urbanísticos y evaluación ambiental de proyectos 84
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 84
CAPÍTULO II. Procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas con efectos territoriales o urbanísticos 89
Sección 1.ª Evaluación ambiental ordinaria de planes y programas. 89
Sección 2.ª Evaluación ambiental simplificada de planes y programas. 90
Sección 3.ª Normas comunes 91
CAPÍTULO III. Procedimiento de evaluación de impacto ambiental de proyectos. 92
Sección 1.ª Modalidad pública de evaluación ordinaria de impacto ambiental de proyectos 92
Sección 2.ª Modalidad pública de evaluación simplificada de impacto ambiental de proyectos. 94
Sección 3.ª Normas comunes 95
Sección 4.ª Modalidad de evaluación ambiental de proyectos por el sistema de acreditación 98
TÍTULO III. Sostenibilidad territorial y Red Natura 2000 99
CAPÍTULO I. Evaluación de planes territoriales y urbanísticos y de proyectos que afecten a la Red Natura 2000 99
CAPÍTULO II. Medidas de corresponsabilidad y colaboración en la sostenibilidad territorial 101
CAPÍTULO III. Procedimiento de declaración de lugares integrados en la Red Natura 2000. 103
TÍTULO IV. Medidas en materia de disciplina urbanística y medioambiental. 104
CAPÍTULO I. Medidas de simplificación en materia de restablecimiento de la legalidad urbanística y de ejercicio de la potestad sancionadora en materia de urbanismo 104
CAPÍTULO II. Infracciones y sanciones en materia de evaluación ambiental 108
CAPÍTULO III. Medidas en materia de sanciones. 110
Disposiciones adicionales 115
Disposiciones transitorias 125
Disposiciones derogatorias 127
Disposiciones finales 128
ANEXO I. Proyectos sometidos a la evaluación de impacto ambiental ordinaria 133
ANEXO II. Proyectos sometidos a la evaluación de impacto ambiental simplificada. 137
ANEXO III. Criterios para determinar si un proyecto del anexo II debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria. 141

§ 5. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias 143

Preámbulo. 143
TÍTULO PRELIMINAR 156
CAPÍTULO I. Objeto y definiciones. 156
CAPÍTULO II. Principios 158
CAPÍTULO III. Disposiciones organizativas 162
Sección 1.ª Principios generales y administraciones competentes 162
Sección 2.ª Entidades y órganos especializados 166
TÍTULO I. Régimen jurídico del suelo 170
CAPÍTULO I. Propiedad del suelo 170
Sección 1.ª Contenido de la propiedad del suelo 170
Sección 2.ª Clasificación, categorización, calificación y situación del suelo 172
CAPÍTULO II. Suelo rústico 173
Sección 1.ª Concepto y categorías 173
Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo rústico 176
CAPÍTULO III. Suelo urbanizable. 178
Sección 1.ª Concepto y categorías 178
Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado 179
Sección 3.ª Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado 180
CAPÍTULO IV. Suelo urbano. 181
Sección 1.ª Concepto y categorías 181
Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado 182
Sección 3.ª Régimen jurídico del suelo urbano incluido en actuaciones de dotación 184
Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado 185
TÍTULO II. Utilización del suelo rústico 186

CAPÍTULO I. Régimen general . . . 186
CAPÍTULO II. Régimen de usos por categorías . . . 190
Sección 1.ª Suelo rústico de protección ambiental . . . 190
Sección 2.ª Suelo rústico de protección económica . . . 191
Sección 3.ª Suelo rústico de asentamientos rurales o agrícolas . . . 192
Sección 4.ª Suelo rústico común . . . 193
Sección 5.ª Suelo rústico de protección de infraestructuras . . . 193
Sección 6.ª Otras determinaciones . . . 193
CAPÍTULO III. Títulos habilitantes . . . 194
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 194
Sección 2.ª Actos y usos de interés público o social . . . 195
Sección 3.ª Otros títulos . . . 196
TÍTULO III. Ordenación del suelo . . . 197
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 197
Sección 1.ª Principios y criterios de la ordenación del suelo . . . 197
Sección 2.ª Clasificación de los instrumentos de ordenación . . . 198
Sección 3.ª Disposiciones comunes . . . 198
CAPÍTULO II. Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio . . . 201
Sección 1.ª Directrices de ordenación . . . 201
Sección 2.ª Planes insulares de ordenación . . . 204
CAPÍTULO III. Planes y normas de espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000 . . . 210
CAPÍTULO IV. Planes territoriales de ordenación . . . 214
CAPÍTULO V. Proyectos de interés insular o autonómico . . . 216
CAPÍTULO VI. Instrumentos de ordenación urbanística . . . 219
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 219
Sección 2.ª Normas técnicas del planeamiento urbanístico . . . 225
Sección 3.ª Planes generales de ordenación . . . 225
Sección 4.ª Instrumentos urbanísticos de desarrollo . . . 228
CAPÍTULO VII. Instrumentos complementarios . . . 230
CAPÍTULO VIII. Eficacia y vigencia de los instrumentos de ordenación . . . 232
Sección 1.ª Entrada en vigor y efectos . . . 232
Sección 2.ª Situación legal de las construcciones preexistentes . . . 234
Sección 3.ª Vigencia, alteración y suspensión del planeamiento . . . 235
TÍTULO IV. Ordenación de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000 . . . 238
CAPÍTULO I. Bases generales . . . 238
CAPÍTULO II. Evaluación de planes y de proyectos que afecten a la Red Natura 2000 . . . 239
CAPÍTULO III. Procedimiento de declaración de lugares integrados en la Red Natura 2000 . . . 241
CAPÍTULO IV. Régimen jurídico de los espacios naturales protegidos . . . 242
Sección 1.ª Régimen sustantivo . . . 242
Sección 2.ª Disposiciones organizativas . . . 247
CAPÍTULO V. Medidas de corresponsabilidad y colaboración en la sostenibilidad territorial . . . 249
TÍTULO V. Actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento . . . 250
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 250
CAPÍTULO II. Disposiciones generales sobre la ejecución en unidades de actuación . . . 252
CAPÍTULO III. Sistemas de ejecución privada . . . 253
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 253
Sección 2.ª Sistema de concierto . . . 258
Sección 3.ª Sistema de compensación . . . 259
Sección 4.ª Sistema de ejecución empresarial . . . 260
CAPÍTULO IV. Sistemas de ejecución pública . . . 262
Sección 1.ª Sistema de cooperación . . . 262
Sección 2.ª Sistema de expropiación . . . 263
Sección 3.ª Sistema de ejecución forzosa . . . 265
CAPÍTULO V. Ejecución de los sistemas generales y actuaciones urbanísticas aisladas . . . 267
CAPÍTULO VI. Actuaciones edificatorias . . . 268
CAPÍTULO VII. Conservación de obras y edificaciones . . . 270
Sección 1.ª Obras de urbanización . . . 270
Sección 2.ª Deberes de conservación y declaraciones de ruina . . . 271
CAPÍTULO VIII. Instrumentos de gestión urbanística . . . 273
Sección 1.ª Parcelaciones y parcelaciones urbanísticas . . . 273
Sección 2.ª Reparcelaciones . . . 274
Sección 3.ª Convenios urbanísticos . . . 277
Sección 4.ª Instrumentos para la ejecución material del planeamiento . . . 279
Sección 5.ª Patrimonio público de suelo . . . 280
Sección 6.ª Derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones . . . 282
TÍTULO VI. Actuaciones sobre el medio urbano . . . 283

CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 283
Sección 1.ª Clases y personas implicadas . . . 283
Sección 2.ª Requisitos previos . . . 283
Sección 3.ª Adjudicación y gestión de las actuaciones . . . 284
CAPÍTULO II. Disposiciones específicas . . . 286
CAPÍTULO III. Actuaciones sobre asentamientos y zonas con alto grado de degradación o infravivienda . . . 286
TÍTULO VII. Expropiación forzosa . . . 287
TÍTULO VIII. Intervención administrativa en garantía de la legalidad ambiental, territorial y urbanística . . . 288
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 288
CAPÍTULO II. Intervención a través de actos autorizatorios y comunicaciones previas . . . 291
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 291
Sección 2.ª Régimen jurídico de las licencias urbanísticas . . . 298
Sección 3.ª De la comunicación previa . . . 302
TÍTULO IX. Protección de la legalidad ambiental, territorial y urbanística . . . 304
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 304
CAPÍTULO II. Restablecimiento de la legalidad urbanística infringida . . . 304
Sección 1.ª Competencia y procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística . . . 304
Sección 2.ª Orden y medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística . . . 306
Sección 3.ª Medidas provisionales . . . 309
Sección 4.ª Ejecutoriedad de las medidas de restablecimiento y medidas provisionales . . . 311
CAPÍTULO III. Revisión de licencias y actos autorizatorios . . . 312
TÍTULO X. Régimen sancionador . . . 313
CAPÍTULO I. Infracciones y sanciones . . . 313
Sección 1.ª Tipos generales de infracciones y sanciones . . . 313
Sección 2.ª Tipos específicos de infracciones y sus sanciones . . . 314
Sección 3.ª Disposiciones comunes . . . 317
CAPÍTULO II. Imposición de las sanciones . . . 318
CAPÍTULO III. Competencia y procedimiento . . . 322
CAPÍTULO IV. Prescripción de infracciones y sanciones . . . 323
Disposiciones adicionales . . . 323
Disposiciones transitorias . . . 335
Disposiciones derogatorias . . . 344
Disposiciones finales . . . 345
ANEXO. Evaluación ambiental de proyectos . . . 355

§ 6. Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma . . . 356

Preámbulo . . . 356
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 360
Sección 1.ª Ámbito de aplicación y fines de la ordenación territorial . . . 360
Sección 2.ª Tipologías alojativas . . . 361
Sección 3.ª Habilitación sectorial turística . . . 361
Sección 4.ª Especialidades de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística . . . 361
CAPÍTULO II. Régimen del suelo rústico . . . 366
Sección 1.ª Establecimientos turísticos de alojamiento . . . 366
Sección 2.ª Condiciones de implantación de la actividad turística en suelo rústico . . . 368
Sección 3.ª Régimen de intervención . . . 370
Disposiciones adicionales . . . 370
Disposiciones transitorias . . . 371
Disposiciones derogatorias . . . 371
Disposiciones finales . . . 372

§ 7. Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma . . . 373

Preámbulo . . . 373
Artículos . . . 377
Disposiciones adicionales . . . 381
Disposiciones finales . . . 381

§ 8. Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda . . . 383

Preámbulo . . . 383

TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 390
TÍTULO II. Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo y de edificaciones con destino a vivienda . . . 390
CAPÍTULO I. Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo para viviendas . . . 390
CAPÍTULO II. Medidas para incrementar la disponibilidad de edificaciones para vivienda . . . 393
CAPÍTULO III. Gestión y ejecución . . . 396
CAPÍTULO IV. Simplificación y agilización de procedimientos . . . 397
TÍTULO III. Medidas de promoción de la vivienda protegida . . . 398
TÍTULO IV. Otras medidas de impulso de la vivienda . . . 402
TÍTULO V. Procedimiento de declaración de zonas de mercado residencial tensionadas . . . 404
Disposiciones adicionales . . . 406
Disposiciones transitorias . . . 408
Disposiciones derogatorias . . . 408
Disposiciones finales . . . 408

§ 9. Ley 2/2024, de 29 de mayo, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja . . . 410

Preámbulo . . . 410
TÍTULO PRELIMINAR . . . 416
TÍTULO I. Medidas de recuperación en los terrenos del ámbito territorial de la colada . . . 419
TÍTULO II. Consejo para la Recuperación Económica y Social de La Palma . . . 424
Disposiciones adicionales . . . 424
Disposiciones transitorias . . . 426
Disposiciones derogatorias . . . 426
Disposiciones finales . . . 426
ANEXO 1. Ámbito territorial . . . 435
ANEXO 2. Ámbito de la colada . . . 436
ANEXO 3. Ordenación estructural . . . 437
ANEXO 4. Zonas de restablecimiento en borde de colada . . . 438
ANEXO 5. Equipamientos y espacios libres en suelos de dominio público . . . 439

§ 10. Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias. [Inclusión parcial]. . . . 440

[. . .]

CAPÍTULO III. Acciones de renovación y modernización turística . . . 440

[. . .]

Disposiciones adicionales . . . 442
Disposiciones transitorias . . . 444
Disposiciones derogatorias . . . 444
Disposiciones finales . . . 444

§ 11. Decreto 11/1997, de 31 de enero. por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición . . . 446

Preámbulo . . . 446
Artículos . . . 447
Disposiciones finales . . . 449

§ 12. Decreto 189/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural . . . 450

Preámbulo . . . 450
Artículos . . . 450
Disposiciones adicionales . . . 450
Disposiciones derogatorias . . . 451
Disposiciones finales . . . 451
ANEXO. Estatutos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural . . . 451
TÍTULO I. Disposiciones Generales . . . 451
TÍTULO II. De los miembros de la Agencia y su participación . . . 451

TÍTULO III. Estructura de la Agencia . . . 453
CAPÍTULO I. Órganos . . . 453
CAPÍTULO II. La Asamblea . . . 453
CAPÍTULO III. El Consejo . . . 455
CAPÍTULO IV. El Director Ejecutivo . . . 456
TÍTULO IV. Régimen jurídico de la actividad de la Agencia . . . 456
TÍTULO V. Medios de la Agencia . . . 457

§ 13. Decreto 124/2007, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias . . . 459

Preámbulo . . . 459
Artículos . . . 460
Disposiciones adicionales . . . 460
Disposiciones transitorias . . . 460
Disposiciones finales . . . 461
ANEXO. Reglamento de organización y funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias . . . 461
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 461
CAPÍTULO II. Organización . . . 463
CAPÍTULO III. Funcionamiento . . . 465
Disposiciones adicionales . . . 466
Disposición final . . . 467

§ 14. Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias . . . 468

Preámbulo . . . 468
Artículos . . . 470
Disposiciones finales . . . 470
ANEXO. Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias . . . 470
TÍTULO PRIMERO. De la renovación y modernización turística . . . 470
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 470
CAPÍTULO II. Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad . . . 472
CAPÍTULO III. Incentivos a la renovación turística . . . 479
CAPÍTULO IV. Sustitución y traslado . . . 484
TÍTULO II. Deber de conservación y rehabilitación y deber de atenerse al uso efectivo de los establecimientos turísticos . . . 486
CAPÍTULO I. Deber de conservación y rehabilitación edificatoria . . . 486
CAPÍTULO II. Deber de atenerse al uso turístico . . . 491
TÍTULO III. Agilización de trámites y mediación . . . 493
CAPÍTULO I. Procedimientos abreviados en la renovación turística . . . 493
CAPÍTULO II. La mediación . . . 495
TÍTULO IV. Ordenación urbanística de las villas . . . 497
CAPÍTULO ÚNICO. Ordenación urbanística de las villas . . . 497
TÍTULO V. Inspección técnica turística . . . 498
CAPÍTULO I. De los informes técnicos turísticos . . . 498
CAPÍTULO II. Entidades facultadas para emitir informes técnicos turísticos . . . 500
CAPÍTULO III. Registro de entidades facultadas para emitir informes técnicos turísticos . . . 501
Disposiciones adicionales . . . 502
Disposiciones transitorias . . . 502
ANEXO. Contenido de los informes técnicos turísticos (artículo 49) . . . 503

§ 15. Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias . . . 507

Preámbulo . . . 507
Artículos . . . 507
Disposiciones adicionales . . . 507
Disposiciones transitorias . . . 509
Disposiciones derogatorias . . . 510
Disposiciones finales . . . 510
ANEXO. Reglamento de Planeamiento de Canarias . . . 511
Preámbulo . . . 511
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 513
CAPÍTULO I. Principios y clases de ordenación . . . 513

CAPÍTULO II. Participación ciudadana y derecho a la información . . . 514
CAPÍTULO III. Cooperación y colaboración interadministrativa . . . 515
CAPÍTULO IV. Trámites comunes de la elaboración de los instrumentos de ordenación sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria . . . 518
Sección 1.ª De la fase de iniciación . . . 518
Sección 2.ª De la fase de elaboración, evaluación y aprobación . . . 520
TÍTULO II. Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio . . . 523
CAPÍTULO I. Directrices de ordenación . . . 523
Sección 1.ª Contenido y documentación . . . 523
Sección 2.ª Procedimiento . . . 523
CAPÍTULO II. Planes insulares de ordenación . . . 524
Sección 1.ª Contenido y documentación . . . 524
Sección 2.ª Procedimiento . . . 525
TÍTULO III. Planes y normas de espacios naturales protegidos y Red Natura 2000 . . . 525
CAPÍTULO I. Contenido y documentación . . . 525
CAPÍTULO II. Procedimiento . . . 526
TÍTULO IV. Planificación territorial . . . 527
CAPÍTULO I. Planes territoriales de ordenación . . . 527
Sección 1.ª Contenido y documentación . . . 527
Sección 2.ª Procedimiento . . . 527
CAPÍTULO II. Proyectos de interés insular o autonómico . . . 528
Sección 1.ª Contenido . . . 528
Sección 2.ª Procedimiento de elaboración y aprobación . . . 529
Sección 3.ª Efectos y ejecución . . . 531
TÍTULO V. Instrumentos de ordenación urbanística . . . 531
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 531
CAPÍTULO II. Normas técnicas del planeamiento urbanístico . . . 535
CAPÍTULO III. Planes generales de ordenación . . . 536
Sección 1.ª Objeto y contenido . . . 536
Sección 2.ª Procedimiento . . . 536
CAPÍTULO IV. Instrumentos urbanísticos de desarrollo . . . 537
Sección 1.ª Objeto y clases . . . 537
Sección 2.ª Procedimiento . . . 538
CAPÍTULO V. Instrumentos complementarios . . . 541
Sección 1.ª Estudios de detalle . . . 541
Sección 2.ª Catálogo de protección . . . 542
Sección 3.ª Ordenanzas . . . 543
TÍTULO VI. Cuestiones comunes . . . 543
CAPÍTULO I. Legitimación . . . 543
CAPÍTULO II. Comunicaciones . . . 544
CAPÍTULO III. Suspensión de la tramitación de instrumentos de ordenación y de licencias . . . 545
CAPÍTULO IV. Eficacia y vigencia . . . 547
CAPÍTULO V. Alteración de los instrumentos de ordenación . . . 548
Sección 1.ª Modificación . . . 548
Sección 2.ª Subrogación . . . 549
Sección 3.ª Suspensión para modificar o adaptar instrumentos . . . 550
CAPÍTULO VI. Evaluación ambiental . . . 550
Sección 1.ª Órgano ambiental . . . 550
Sección 2.ª Procedimiento de evaluación ambiental simplificada . . . 551
ANEXO. Contenido, criterios y metodología de la evaluación ambiental estratégica . . . 552

§ 16. Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias . . . 567

Preámbulo . . . 567
Artículos . . . 567
Disposiciones adicionales . . . 567
Disposiciones transitorias . . . 568
Disposiciones derogatorias . . . 569
Disposiciones finales . . . 569
ANEXO. Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias . . . 571
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 572
TÍTULO I. De la intervención a través de actos autorizatorios y comunicaciones previas . . . 573
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 573
CAPÍTULO II. Intervención a través de actos autorizatorios . . . 576

Sección 1.ª Del régimen general de las licencias urbanísticas . . . 576
Sección 2.ª Regímenes especiales . . . 581
CAPÍTULO III. De las comunicaciones previas . . . 585
TÍTULO II. De la protección de la legalidad urbanística . . . 586
CAPÍTULO I. De la coordinación interadministrativa en el ejercicio de las potestades de protección . . . 586
CAPÍTULO II. Del restablecimiento de la legalidad urbanística . . . 588
TÍTULO III. Intervención mediante órdenes de ejecución sobre seguridad, salubridad, protección y ornato de inmuebles . . . 593

§ 17. Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias . . . 595

Preámbulo . . . 595
Artículos . . . 595
Disposiciones transitorias . . . 595
Disposiciones derogatorias . . . 595
Disposiciones finales . . . 596
ANEXO . . . 596
Preámbulo . . . 596
TÍTULO PRELIMINAR. Generalidades de la gestión y ejecución de planeamiento . . . 597
CAPÍTULO I. La actividad de gestión y ejecución del planeamiento . . . 597
CAPÍTULO II. Modalidades de la actividad de gestión . . . 600
CAPÍTULO III. Actuaciones de gestión urbanística . . . 604
CAPÍTULO IV. De la reparcelación y los instrumentos de gestión urbanística . . . 607
Sección 1.ª Operaciones de equidistribución. Proyectos de reparcelación . . . 607
Sección 2.ª Convenios urbanísticos . . . 623
CAPÍTULO V. Instrumentos de ejecución material del planeamiento . . . 626
TÍTULO I. Ejecución de la ordenación pormenorizada . . . 627
CAPÍTULO I. De la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización . . . 627
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 627
Sección 2.ª De las iniciativas para el establecimiento del sistema de ejecución privada . . . 630
Sección 3.ª De los sistemas de ejecución privada . . . 637
Subsección 1.ª Sistema de concierto . . . 637
Subsección 2.ª Sistema de compensación . . . 642
Subsección 3.ª Sistema de ejecución empresarial . . . 644
Sección 4.ª De los sistemas de ejecución pública . . . 649
Subsección 1.ª Del sistema de cooperación . . . 649
Subsección 2.ª Del sistema de expropiación . . . 652
Subsección 3.ª Del sistema de ejecución forzosa . . . 656
CAPÍTULO II. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano . . . 658
CAPÍTULO III. De la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales . . . 670
CAPÍTULO IV. De las entidades urbanísticas colaboradoras . . . 672
CAPÍTULO V. De la recepción y conservación de la urbanización . . . 677
TÍTULO II. Ejecución de sistemas generales y expropiación urbanística de otras actuaciones públicas . . . 681
TÍTULO III. Patrimonio público del suelo . . . 684
TÍTULO IV. Actuaciones edificatorias . . . 688

§ 18. Decreto 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamieinto . . . 691

Preámbulo . . . 691
Artículos . . . 691
Disposiciones adicionales . . . 691
Disposiciones transitorias . . . 692
Disposiciones derogatorias . . . 692
Disposiciones finales . . . 692
ANEXO. Reglamento de organización y funcionamiento del órgano colegiado de evaluación ambiental e informe único de Canarias . . . 693
TÍTULO I. Del órgano colegiado . . . 695
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 695
CAPÍTULO II. Medios materiales y personales de apoyo al órgano colegiado . . . 696
TÍTULO II. De la comisión autonómica de evaluación ambiental . . . 696
CAPÍTULO I. Composición de la comisión . . . 696
CAPÍTULO II. Competencias . . . 699

CAPÍTULO III. De las personas ponentes y de la preparación de asuntos . . . 699
CAPÍTULO IV. Régimen de impugnación de los acuerdos y resoluciones . . . 700
CAPÍTULO V. Plazos . . . 700
TÍTULO III. De la Comisión Autonómica De Informe Único . . . 701
CAPÍTULO I. Composición de la Comisión . . . 701
CAPÍTULO II. Competencias de la Comisión . . . 703
CAPÍTULO III. De las personas ponentes y de la preparación de asuntos . . . 704
CAPÍTULO IV. Régimen de impugnación de acuerdos y resoluciones . . . 705
CAPÍTULO V. Plazos . . . 705
TÍTULO IV. Disposiciones de funcionamiento comunes a ambas comisiones . . . 705
TÍTULO V. Disposiciones comunes para las personas integrantes de las comisiones . . . 707

§ 19. Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento . . . 709

Preámbulo . . . 709
Artículos . . . 709
Disposiciones adicionales . . . 709
Disposiciones transitorias . . . 710
Disposiciones finales . . . 710
ANEXO. Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Planeamiento de Canarias . . . 710
Preámbulo . . . 710
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 711
CAPÍTULO II. Secciones y unidades registrales . . . 713
CAPÍTULO III. Tipos de asientos . . . 713
CAPÍTULO IV. Procedimientos . . . 715
Sección 1.ª Procedimiento de Inscripción Registral . . . 715
Sección 2.ª Procedimientos para la práctica de anotaciones y notas marginales . . . 717
CAPÍTULO V. Acceso al registro, consultas y certificaciones . . . 718
ANEXO . . . 719

§ 20. Decreto 26/2019, de 25 de marzo, por el que se crea la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento . . . 720

Preámbulo . . . 720
Artículos . . . 720
Disposiciones adicionales . . . 720
Disposiciones transitorias . . . 721
Disposiciones finales . . . 721
ANEXO. Reglamento de organización y funcionamiento de la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias . . . 722
Preámbulo . . . 722
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 724
TÍTULO II. Estructura y organización . . . 725
TÍTULO III. Función consultiva . . . 727
CAPÍTULO I. Comisión de estudios . . . 727
CAPÍTULO II. Procedimiento de emisión de dictámenes . . . 729
TÍTULO IV. Funciones propositivas y formativas . . . 731

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 28 de abril de 2025

El objeto del “Código de Derecho Urbanístico” es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

En efecto, los rápidos cambios de la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a extender la percepción del urbanismo como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que da una imagen estática en el tiempo, las nuevas tecnologías permiten plantear una versión en la cual los cambios se introducen de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: el objetivo es conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa aplicable en una comunidad concreta, pues la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque la legislación estatal agrupa las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues en general su contenido no se diferencia de los instrumentos de planificación aprobados mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación).

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación urbana, participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc. Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

• Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas, en cuyo caso se incluyen en la codificación, que regulan aspectos de las "viviendas de protección pública" en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas.

• Las normas que regulan los procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto ambiental y otros análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solo en ese caso se incluyen en el código.

• Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en determinados hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia "ambiental", son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.

• Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son tan "urbanísticas" como "ambientales", y ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen las normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código, a las que se asigna un número de orden que las identificará.
– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código)
– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código)
– Las normas urbanísticas derogadas.
– Por último se aporta el enlace o enlaces para acceder a las páginas web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico vigente.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan todas las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico

Por último, el "código urbanístico" propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado
– BOC Boletín Oficial de Canarias

– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (BOC 12/05/2009).

Modificada por:

– LEY 2/2012, de 8 de mayo, de ampliación temporal de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en cuanto a los límites que establece al otorgamiento de las autorizaciones turísticas (BOC 11/05/2012).

– LEY 6/2012, de 7 de diciembre, de modificación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en cuanto a los límites que establece al otorgamiento de las autorizaciones turísticas previas (BOC 12/12/2012).

– LEY 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 31/05/2013).

– LEY 9/2014, de 6 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias (BOC 10/11/2014; CE BOC 17/12/2014).

– LEY 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC 5/01/2015; CE BOC 3/02/2015).

– LEY 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias (BOC 8/05/2015; CE BOC 20/11/2015).

– DECRETO LEY 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 11/09/2020; corrección BOC 7/10/2020).

– LEY 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 27/12/2021).

Derogada (con excepción de los artículos 5, 12, 17.2 y 3, 19 a 22, y la disposición adicional quinta, las disposiciones transitorias y la disposición final) por:

– LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 19/07/2017 ; CE BOC 20/11/2017).

2. LEY 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 31/05/2013; CE BOC 8/08/2013).

Parcialmente anulada por:

– SENTENCIA del Tribunal Constitucional 209/2015, de 8 de octubre de 2015, que anula el apartado a) y el último inciso del apartado c) del artículo 4.2 (BOE 13/11/2015).

Afectada por:

– DECRETO 17/2014, de 14 de marzo, sobre los efectos en el otorgamiento de licencias urbanísticas, de la suspensión de la vigencia y aplicación de los apartados a) y c) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 15/03/2014).

Modificada por:

– LEY 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias (BOC 8/05/2015; CE BOC 20/11/2015).

– LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 19/07/2017 ; CE BOC 20/11/2017).

– LEY 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOC 13/05/2019).

– DECRETO LEY 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de lossectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 11/09/2020 ; corrección BOC 7/10/2020).

– LEY 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 27/12/2021).

– DECRETO LEY 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico y por el que se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo (BOC 18/03/2025).

3. LEY 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC 5/01/2015; CE BOC 3/02/2015).

Modificada por:

– LEY 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias (BOC 8/05/2015; CE BOC 20/11/2015).

– LEY 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOC 5/10/2016).

Derogada (con excepción de las disposiciones adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las disposiciones finales primera y tercera) por:

– LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 19/07/2017 ; CE BOC 20/11/2017).

4. LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 19/07/2017; CE BOC 20/11/2017).

Modificada por:

– DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (BOC 9/01/2019).

– DECRETO-LEY 2/2019, de 25 de febrero, de modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 26/02/2019 ; CE BOC 27/02/2019).

– DECRETO LEY 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de lossectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 11/09/2020; corrección BOC 7/10/2020).

– LEY 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 27/12/2021).

– DECRETO LEY 7/2022, de 26 de mayo, por el que se modifica la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, concretamente, la disposición adicional vigesimotercera relativa a la legalización territorial de las explotaciones ganaderas, los artículos 177.1 y 180.3 y se incorpora una disposición transitoria vigesimoquinta, relativos a los planes de ordenación de los recursos naturales, así como se modifica la disposición adicional segunda del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 1/06/2022).

– LEY 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias (BOC 31/12/2022).

– LEY 3/2023, de 6 de marzo, por la que se modifica parcialmente la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y otra normativa sobre suelo, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria

Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 15/03/2023).

– DECRETO LEY 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOC 20/02/2024).

– DECRETO LEY 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias (BOC 25/06/2024).

– LEY 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025 (BOC 30/12/2024).

– DECRETO LEY 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (BOC 22/04/2025).

5. LEY 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOC 13/05/2019).

Afectada por:

– RESOLUCIÓN de 15de diciembre de 2022, por la que se hace público el Acuerdo de 27de julio de 2022de la Comisión Bilateral de Cooperación Canarias-Estado, en relación con la Ley 14/2019, de 25de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, por la que se modifica la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2014, de 6 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias (BOC 2/01/2023).

Modificada por:

– LEY 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 27/12/2021).

6. DECRETO LEY 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma (BOC 24/01/2022; corrección 25/01/2022).

Modificado por:

– DECRETO LEY 2/2022, de 10 de febrero, por el que se adaptan las medidas tributarias excepcionales en la isla de La Palma, al Decreto Ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma y por el que se modifica el citado Decreto ley (BOC 11/02/2022).

– DECRETO LEY 4/2022, de 24 de marzo, por el que se modifica el Decreto ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma (BOC 25/03/2022).

– DECRETO LEY 9/2022, de 21 de septiembre, que modifica el Decreto ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma (BOC 22/09/2022).

– DECRETO LEY 11/2022, de 29 de septiembre, por el que se prorroga la vigencia de determinadas medidas tributarias contenidas en el Decreto ley 12/2021, de 30 de septiembre, por el que se adoptan medidas tributarias, organizativas y de gestión como consecuencia de la erupción volcánica en la isla de La Palma, y por el que se modifica el Decreto ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma (BOC 30/09/2022).

– LEY 3/2023, de 6 de marzo, por la que se modifica parcialmente la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y otra normativa sobre suelo, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 15/03/2023).

– DECRETO LEY 9/2023, de 18 de diciembre, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 19/12/2023).

– DECRETO LEY 3/2024, de 11 de marzo, de medidas en materia agraria para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 12/03/2024).

– LEY 2/2024, de 29 de mayo, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 12/06/2024)

7. **DECRETO LEY 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda** (BOC 20/02/2024).

Modificado por:

– DECRETO LEY 2/2024, de 11 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 12/03/2024).

– LEY 4/2024, de 26 de julio, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 1/08/2024).

– DECRETO LEY 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (BOC 22/04/2025).

8. LEY 2/2024, de 29 de mayo, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 12/06/2024)

Modificada por:

– LEY 3/2024, de 23 de julio, de medidas en materia agraria para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 30/07/2024).

9. DECRETO LEY 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (BOC 22/04/2025).

Normas vigentes incluidas en el Código de forma parcial

10. LEY 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 27/12/2021) (Capítulo III, disposiciones adicionales primera y segunda, disposiciones transitorias tercera, cuarta, quinta y sexta, disposición derogatoria única y disposiciones finales decimocuarta, decimoquinta y decimoctava).

Modificada por:

– DECRETO LEY 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (BOC 22/04/2025).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– LEY 5/1992, de 15 de julio, de ordenación de la zona de El Rincón, La Orotava (BOC 17/07/1992).

– LEY 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 15/04/2003; CE BOC 14/05/2003).

Modificada por:

– LEY 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (BOC 14/02/2006).

– LEY 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (BOC 12/05/2009).

– LEY 2/2011, de 26 de enero, por la que se modifican la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario y la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 4/02/2011).

– LEY 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 31/05/2013).

– LEY 9/2014, de 6 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias (BOC 10/11/2014).

– LEY 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC 5/01/2015).

– LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos deCanarias (BOC19/07/2017; CE BOC 20/11/2017).

– 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 (BOC 15/05/2000).

Anulado parcialmente por:

– SENTENCIA 7/2012, de 18 de enero, del Tribunal Constitucional (BOE 11/02/2012).

– SENTENCIA 5/2015, de 22 de enero, del Tribunal Constitucional (BOE 24/02/2015).

Modificado por:

– LEY 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias (BOC 28/07/2000).

– LEY 4/2001, de 6 de julio, de medidas tributarias, financieras, de organización y relativas al personal de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 9/07/2001).

– LEY 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias (BOC 26/07/2001).

– LEY 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de carácter sancionador (BOC 8/04/2002).

– LEY 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (BOC 10/02/2003).

– LEY 6/2003, de 6 de marzo, de declaración del barranco de Veneguera como Espacio Natural Protegido (BOC 19/03/2003).

– LEY 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 15/04/2003; CE BOC 14/05/2003).

– LEY 2/2004, de 28 de mayo, de medidas fiscales y tributarias (BOC 4/06/2004).

–LEY 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (BOC 14/02/2006).

– LEY 4/2006, de 22 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (BOC 29/05/2006).

– LEY 3/2009, de 24 de abril, de la Agencia Canaria de Desarrollo Sostenible y Cambio Climático (BOC 5/05/2009).

– LEY 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (BOC 12/05/2009).

– LEY 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario (BOC 12/05/2009).

– LEY 11/2010, de 30 diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2011 (BOC 31/12/2010).

– LEY 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias (BOC 15/04/2011).

– LEY 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales (BOC 26/06/2012).

– LEY 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (BOC 6/05/2013).

– LEY 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 31/05/2013).

– LEY 9/2014, de 6 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias (BOC 10/11/2014; CE BOC 17/12/2014).

– LEY 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC 5/01/2015; CE BOC 3/02/2015).

– LEY 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias (BOC 8/05/2015; CE BOC 20/11/2015).

Derogado (con excepción del anexo de reclasificación de los espacios naturales de Canarias, que se modifica) por:

– LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos deCanarias (BOC19/07/2017; CE BOC 20/11/2017).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias (BOC 28/07/2000).

– LEY 4/2001, de 6 de julio, de medidas tributarias, financieras, de organización y relativas al personal de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 9/07/2001).

– LEY 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de carácter sancionador (BOC 8/04/2002).

– LEY 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (BOC 10/02/2003).

– LEY 6/2003, de 6 de marzo, de declaración del barranco de Veneguera como Espacio Natural Protegido (BOC 19/03/2003).

– LEY 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 15/04/2003; CE BOC 14/05/2003).

– LEY 2/2004, de 28 de mayo, de medidas fiscales y tributarias (BOC 4/06/2004).

– LEY 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (BOC 14/02/2006)

– LEY 4/2006, de 22 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (BOC 29/05/2006).

– LEY 3/2009, de 24 de abril, de la Agencia Canaria de Desarrollo Sostenible y Cambio Climático (BOC 5/05/2009).

– LEY 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (BOC 12/05/2009)

– LEY 7/2009, de 6 de mayo, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario (BOC 12/05/2009).

– LEY 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 5/01/2010).

– LEY 11/2010, de 30 diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2011 (BOC 31/12/2010).

– LEY 2/2011, de 26 de enero, por la que se modifican la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario y la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la

que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC 4/02/2011).

– LEY 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias (BOC 15/04/2011)

– LEY 2/2012, de 8 de mayo, de ampliación temporal de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en cuanto a los límites que establece al otorgamiento de las autorizaciones turísticas (BOC 11/05/2012).

– LEY 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales (BOC 26/06/2012)

Modificada (en lo relativo a las materias objeto de este código) por:

LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos deCanarias (BOC19/07/2017; CE BOC 20/11/2017).

– LEY 6/2012, de 7 de diciembre, de modificación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en cuanto a los límites que establece al otorgamiento de las autorizaciones turísticas previas (BOC 12/12/2012).

– LEY 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (BOC 6/05/2013).

Derogada (salvo la disposición adicional segunda) por:

– LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos deCanarias (BOC19/07/2017; CE BOC 20/11/2017).

– LEY 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 31/05/2013).

– LEY 9/2014, de 6 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias (BOC 10/11/2014; CE BOC 17/12/2014).

– LEY 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias (BOC 8/05/2015; CE BOC 20/11/2015).

– Modificada (en lo relativo a las materias objeto de este código) por:
LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos deCanarias (BOC19/07/2017; CE BOC 20/11/2017).

– DECRETO-LEY 2/2019, de 25 de febrero, de modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC 26/02/2019).

– DECRETO LEY 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 11/09/2020*; corrección BOC 7/10/2020).*

– DECRETO LEY 2/2022, de 10 de febrero, por el que se adaptan las medidas tributarias excepcionales en la isla de La Palma, al Decreto Ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma y por el que se modifica el citado Decreto ley (BOC 11/02/2022).

– DECRETO LEY 4/2022, de 24 de marzo, por el que se modifica el Decreto ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma (BOC 25/03/2022).

– DECRETO LEY 7/2022, de 26 de mayo, por el que se modifica la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, concretamente, la disposición adicional vigesimotercera relativa a la legalización territorial de las explotaciones ganaderas, los artículos 177.1 y 180.3 y se incorpora una disposición transitoria vigesimoquinta, relativos a los planes de ordenación de los recursos naturales, así como se modifica la disposición adicional segunda del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 1/06/2022).

– DECRETO LEY 9/2022, de 21 de septiembre, que modifica el Decreto ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma (BOC 22/09/2022).

– DECRETO LEY 11/2022, de 29 de septiembre, por el que se prorroga la vigencia de determinadas medidas tributarias contenidas en el Decreto ley 12/2021, de 30 de septiembre, por el que se adoptan medidas tributarias, organizativas y de gestión como consecuencia de la erupción volcánica en la isla de La Palma, y por el que se modifica el Decreto ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma (BOC 30/09/2022).

– LEY 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias (BOC 31/12/2022).

– RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2022, por la que se hace público el Acuerdo de 27 de julio de 2022 de la Comisión Bilateral de Cooperación Canarias-Estado, en relación con la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, por la que se modifica la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2014, de 6 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias (BOC 2/01/2023).

– LEY 3/2023, de 6 de marzo, por la que se modifica parcialmente la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y otra normativa sobre suelo, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 15/03/2023).

– DECRETO LEY 2/2024, de 11 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 12/03/2024).

– DECRETO LEY 3/2024, de 11 de marzo, de medidas en materia agraria para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 12/03/2024).

– *DECRETO LEY 5/2024, de 24 de junio, por el que se modifica la Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias (BOC 25/06/2024).*

– LEY 3/2024, de 23 de julio, de medidas en materia agraria para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 30/07/2024).

– LEY 4/2024, de 26 de julio, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 1/08/2024).

– LEY 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025 (BOC 30/12/2024)

- DECRETO LEY 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico y por el que se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo (BOC 18/03/2025).

Norma s urbanísticas derogadas

– LEY 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Protección de la Naturaleza (BOC 5/08/1985).

– LEY 1/1987, de 13 de marzo, Reguladora de los Planes Insulares de Ordenación (BOC 23/03/1987).

– LEY 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 17/04/1987).

– LEY 6/1987, de 7 de abril, sobre el Sistema de Actuación de Urbanización Diferida (BOC 17/04/1987).

– LEY 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial (BOC 21/05/1990).

– LEY 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias (BOC 14/05/1999).

– LEY 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias (BOC 26/07/2001), excepto sus disposiciones adicionales.

– LEY 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOC 1/07/2002).

– Ley 3/2015, de 9 de febrero, sobre tramitación preferente de inversiones estratégicas para Canarias (BOC 16/02/2015).

– LEY 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma (BOC 5/10/2016) a excepción de las disposiciones transitoria única y final primera.

- DECRETO LEY 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 11/09/2020; corrección BOC 7/10/2020).

- DECRETO LEY 7/2022, de 26 de mayo, por el que se modifica la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, concretamente, la disposición adicional vigesimotercera relativa a la legalización territorial de las explotaciones ganaderas, los artículos 177.1 y 180.3 y se incorpora una disposición transitoria vigesimoquinta, relativos a los planes de ordenación de los recursos naturales, así como se modifica la disposición adicional segunda del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 1/06/2022).

- DECRETO LEY 9/2023, de 18 de diciembre, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 19/12/2023).

- DECRETO LEY 2/2024, de 11 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja (BOC 12/03/2024).

- DECRETO LEY 3/2024, de 11 de marzo, de medidas en materia agraria para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción vo-lcánica de Cumbre Vieja (BOC 12/03/2024).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

-Normas vigentes incluidas en el Código

11. DECRETO 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición (BOC 17/02/1997).

Modificado por:

– DECRETO 94/1997, de 9 de junio, de modificación del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición (BOC 13/06/1997).

– DECRETO 171/1998, de 8 de octubre, de modificación del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición (BOC 21/10/1998).

12. DECRETO 189/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueban los estatutos de la agencia de protección del medio urbano y natural (BOC 26/10/2001).

13. DECRETO 124/2007, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias (BOC 16/06/2007).

Modificado por:

– DECRETO 110/2011, de 11 de mayo, por el que se modifica el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias, aprobado por el Decreto 124/2007, de 24 de mayo (BOC 26/05/2011).

14. DECRETO 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 25/05/2015).

Modificado por:

– DECRETO LEY 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (BOC 11/09/2020; corrección BOC 7/10/2020).

– DECRETO LEY 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico y por el que se modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo (BOC 18/03/2025).

15. DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (BOC 9/01/2019).

Modificado por:

– DECRETO LEY 7/2022, de 26 de mayo, por el que se modifica la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, concretamente, la disposición adicional vigesimotercera relativa a la legalización territorial de las explotaciones ganaderas, los artículos 177.1 y 180.3 y se incorpora una disposición transitoria vigesimoquinta, relativos a los planes de ordenación de los recursos naturales, así como se modifica la disposición adicional segunda del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 1/06/2022).

– LEY 3/2023, de 6 de marzo, por la que se modifica parcialmente la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y otra normativa sobre suelo, el artículo 24.1 de la Ley 7/2014, de 30 de junio, de la Agencia Tributaria Canaria, y se incorpora una disposición adicional novena a la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC 15/03/2023).

16. DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (BOC 9/01/2019).

17. DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (BOC 9/01/2019).

18. **DECRETO 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento** (BOC 12/03/2019).

Modificado por:

– *DECRETO LEY 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (BOC 22/04/2025).*

19. DECRETO 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOC 8/04/2019).

20. DECRETO 26/2019, de 25 de marzo, por el que se crea la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento (BOC 8/04/2019).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– DECRETO 63/1991, de 9 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (BOC 17, 19 y 21/06/1991; CE BOC 24/07/1991).

Anulado parcialmente por:

– Sentencia de 16 de julio de 2002 del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª) en el recurso de casación nº 5896/98, dimanante del recurso contencioso-administrativo nº 638/91 y acumulados.

– Sentencia 310/1998, 25 de febrero, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo contencioso-administrativo de Las Palmas de Gran Canaria).

Modificado por:

– DECRETO 95/2000, de 22 de mayo, de aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (BOC 29/05/2000; CE BOC 12/06/2000).

– DECRETO 176/2004, de 13 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote, referente a las determinaciones relativas a la ordenación de las actividades extractivas, sistemas generales insulares, regulación del turismo rural y establecimiento de criterios para cuantificación de las plazas turísticas (BOC 26/01/2005).

– DECRETO 229/2005, de 13 de diciembre, por el que se acuerda la suspensión de la vigencia del articulo 4.2.2.5.a).6 del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote con relación a la Montaña «Rodeos» y el establecimiento de un régimen transitorio para viabilizar las actuaciones de restauración de carácter ambiental y agrícola de áreas afectadas por el paso de la tormenta tropical «Delta», así como sobre exclusión de tales actuaciones del procedimiento de evaluación de impacto ecológico (BOC 21/12/2005)

– DECRETO 149/2007, de 24 de mayo, por el que se acuerda la suspensión de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote para su revisión, en el lugar denominado Tahiche, en el municipio de Teguise, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación (BOC 14/06/2007).

– DECRETO 73/2009, de 2 de junio, por el que se dispone la suspensión, para ámbito territorial concreto, de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el fin de legitimar la implantación y ejecución de una estación de radio de servicio de socorro marítimo en Montaña Aganada, termino municipal de Haría, Lanzarote (BOC 04/06/2009).

– DECRETO 118/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote para posibilitar la implantación del Campus Universitario en el ámbito de Mojón Alto y Los Calderones, en la localidad de Tahíche, municipio de Teguise (BOC 18/06/2015).

Suspendido parcialmente por:

– DECRETO 201/2024, de 9 de diciembre, por el que se dispone la suspensión de las determinaciones afectadas del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote y de las Normas Subsidiarias de Teguise, en el ámbito del suelo rústico de protección natural, para viabilizar la implantación de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la isla de La Graciosa y se aprueban las correspondientes normas sustantivas transitorias de ordenación (BOC 16/12/2024).

– DECRETO 100/2001, de 2 de abril, por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (BOC 18/04/2001).

Modificado por:

– DECRETO 159/2001, de 23 de julio, sobre subsanación de las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (BOC 22/08/2001).

Desarrollado por:

– DECRETO 55/2003, de 30 de abril, por el que se aprueban definitivamente las determinaciones relativas a la ordenación de la actividad turística del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (BOC 09/06/2003).

Suspendido parcialmente por:

– DECRETO 119/2015, de 22 de mayo, por el que se dispone la suspensión de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura y del Plan General de Ordenación de Pájara, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el objeto de legitimar la implantación de un edificio con destino a mirador y otros usos vinculados y complementarios, en el Barranco de Los Canarios (municipio de Pájara, isla de Fuerteventura) (BOC 5/06/2015).

– DECRETO 56/2003, de 30 de abril, por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la isla de La Gomera (BOC 25/06/1993).

– DECRETO 277/2003, de 11 de noviembre, que aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, a reserva de que se subsanen las deficiencias advertidas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de mayo de 2003 (BOC 1/12/2003).

Modificado por:

– DECRETO 68/2004, de 25 de mayo, por el que se subsanan las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (BOC 11, 14, 17, 21 y 23/06/2004).

– DECRETO 148/2009, de 24 de noviembre, por el que se dispone la suspensión, para ámbito territorial concreto, de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y el Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el fin de legitimar la ejecución de un mercado agrícola comarcal (BOC 09/12/2009)

Suspendido parcialmente por:

– DECRETO 358/2015, de 9 de noviembre, por el que se dispone la suspensión, para ámbito territorial concreto, de la vigencia del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y del Plan Territorial Especial del Corredor de Transporte Público con Infraestructura Propia y Modo Guiado entre Las Palmas de Gran Canaria y Maspalomas (PTE-21), con el objeto de viabilizar la ordenación de un equipamiento turístico complementario en dicho ámbito, y se aprueba una norma cautelar transitoria que garantice la continuidad del trazado ferroviario (término municipal de San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria) (BOC 10/11/2015).

– DECRETO 193/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Especial de Ordenación turística Insular de la isla de El Hierro (BOC 4/01/2007).

– DECRETO 95/2007, de 8 de mayo, por el que se aprueba definitivamente, de forma parcial, el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad turística de la isla de La Palma (BOC 10/05/2007).

Anulado parcialmente por:

– Sentencia 14/2009, de 26 de enero, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso-Administrativo de Santa Cruz de Tenerife) recaída en el recurso contencioso-administrativo 126/2007.

– Sentencia 72/2009, de 30 de marzo, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de lo Contencioso-Administrativo de Santa Cruz de Tenerife) recaída en el recurso contencioso-administrativo 125/2007.

Modificado por:

– DECRETO 77/2016, de 27 de junio, por el que se aprueba definitivamente la modificación nº 1 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma (BOC 4/07/2016).

– DECRETO 56/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la nacionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares (BOC 21/03/2011).

Modificado por:

– DECRETO 25/2015, de 12 de marzo, por el que se dispone la suspensión de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga y del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el objeto de legitimar la implantación del proyecto de «Restauración geomorfológica y paisajística del ámbito extractivo de Los Pasitos» (municipio de Santa Cruz de Tenerife, isla de Tenerife) (BOC 25/03/2015).

– DECRETO 58/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen-Tías, Lanzarote (BOC 24/03/2011).

– DECRETO 71/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma (BOC 01/04/2011).

– DECRETO 97/2011, de 27 de abril, por el que se procede a la aprobación definitiva parcial del Plan Insular de Ordenación de La Gomera (BOC 26/05/2011).

– DECRETO 307/2011, de 27 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de El Hierro (BOC 16/11/2011).

– DECRETO 14/2012, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Costa Teguise, municipio de Teguise, Lanzarote (BOC 13/03/2012).

– DECRETO 15/2012, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura) (BOC 13/03/2012).

– DECRETO 19/2014, de 20 de marzo, por el que se declara de interés público y aprueba el Proyecto de Actuación Territorial de Gran Trascendencia Territorial y Estratégica relativo a la legalización de tres naves industriales y marquesina de aparcamiento, y a la ampliación de la nave central 2, de nueva ejecución, promovido por la entidad mercantil Aguas Minerales de Firgas, S.A., en El Rincón (municipio de Las Palmas de Gran Canaria, Gran Canaria) (BOC 9/05/2014).

– DECRETO 43/2014, de 15 de mayo, por el que se dispone la suspensión de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mogán y del Plan Parcial Valle de Puerto Rico, y se aprueban las Normas Sustantivas Transitorias de Ordenación con el objeto de implantar un cuartel de la Guardia Civil y aparcamientos vinculados al mismo en “Motor Grande” (municipio de Mogán, Gran Canaria) (BOC 28/05/2014).

– DECRETO 92/2014, de 11 de septiembre, por el que se dispone la suspensión de la vigencia de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación «Los Geranios», y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación con el objeto de legitimar la construcción de un instituto de enseñanza secundaria obligatoria en el ámbito de la parcela "DOC-1" del citado Plan Parcial (municipio de Arrecife, Lanzarote) (BOC 19/09/2014).

– DECRETO 105/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel (municipio de San Miguel de Abona, Tenerife)» (BOC 29/07/2015).

– DECRETO 106/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora, Tenerife)» (BOC 29/07/2015; CE 13/08/2015)

– DECRETO 107/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (municipio de Puerto de la Cruz, Tenerife)» (BOC 17/06/2015).

– DECRETO 108/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (municipio de Pájara, Fuerteventura)» (BOC 20/07/2015; CE BOC 27/07/2015).

– DECRETO 109/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura)» (BOC 20/07/2015).

– DECRETO 110/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise (municipio de Teguise, Lanzarote)» (BOC 23/07/2015).

– DECRETO 111/2015, de 22 de mayo, por el que se dispone la suspensión de la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación de El Sauzal en el ámbito denominado "La Hoyera", y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación con el objeto de legitimar la implantación de un nuevo cementerio municipal (municipio de El Sauzal, Tenerife) (BOC 4/06/2015).

– DECRETO 112/2015, de 22 de mayo, por el que se dispone la suspensión de la vigencia de determinados preceptos del Plan Hidrológico Insular de La Palma, aprobado por el Decreto 166/2001, de 30 de julio, y se aprueban las Normas Sustantivas Transitorias de Planificación Hidrológica de la Demarcación Hidrográfica de La Palma, con la finalidad de cumplir la Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas (BOC 5/06/2015).

– DECRETO 116/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán (municipio de Mogán, Gran Canaria) (BOC 13/08/2015).

Corregido por:

– DECRETO 55/2020, de 4 de junio, por el que se corrigen errores materiales en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán, aprobado por Decreto 116/2015, de 22 de mayo (BOC nº 157, de 13.8.15) (BOC 25/06/2020).

– DECRETO 331/2015, de 14 de septiembre, por el que se dispone la suspensión de la vigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación de La Laguna y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación con el objeto de legitimar la ejecución de un «Parque Científico y Tecnológico», en el ámbito del «Hogar Gomero», municipio de San Cristóbal de La Laguna (BOC 27/10/2015).

– DECRETO 351/2015, de 26 de octubre, por el que se dispone la suspensión de la vigencia del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna en el ámbito de "Las Chumberas", y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación con el objeto de posibilitar actuaciones de reposición de viviendas en el citado ámbito (término municipal de San Cristóbal de La Laguna, Tenerife).

– DECRETO 44/2016, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (municipio de Antigua, Fuerteventura) (BOC 16/05/2016).

– DECRETO 90/2018, de 18 de junio, por el que se declara de interés público y se aprueba el Proyecto de Actuación Territorial de Gran Trascendencia relativo a la implantación de un depósito de pirotecnia en Los Altabacales (Arucas, Gran Canaria) (BOC 16/08/2018).

– DECRETO 157/2022, de 30 de junio, por el que se aprueba el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (municipio de Antigua, Fuerteventura) (BOC 12/07/2022).

Normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– DECRETO 94/1997, de 9 de junio, de modificación del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición (BOC 13/06/1997)

– DECRETO 171/1998, de 8 de octubre, de modificación del Decreto 11/1997, de 31 de enero, por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición (BOC 21/10/1998).

– DECRETO 159/2001, de 23 de julio, sobre subsanación de las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (BOC 22/08/2001)

– DECRETO 254/2003, de 2 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 129/2001, de 11 de junio, que aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (BOC 16/09/2003).

– DECRETO 68/2004, de 25 de mayo, por el que se subsanan las deficiencias no sustanciales del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (BOC 11, 14, 17, 21 y 23/06/2004).

–DECRETO 176/2004, de 13 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote, referente a las determinaciones relativas a la ordenación de las actividades extractivas, sistemas generales insulares, regulación del turismo rural y establecimiento de criterios para cuantificación de las plazas turísticas (BOC 26/01/2005).

– DECRETO 229/2005, de 13 de diciembre, por el que se acuerda la suspensión de la vigencia del articulo 4.2.2.5.a).6 del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote con relación a la Montaña «Rodeos» y el establecimiento de un régimen transitorio para viabilizar las actuaciones de restauración de carácter ambiental y agrícola de áreas afectadas por el paso de la tormenta tropical «Delta», así como sobre exclusión de tales actuaciones del procedimiento de evaluación de impacto ecológico (BOC 21/12/2005)

– DECRETO 234/2005, de 27 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 129/2001, de 11 de junio, que aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (BOC 3/01/2006).

– DECRETO 30/2007, de 5 de febrero, por el que se aprueba la modificación del Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo (BOC 15/02/2007).

– DECRETO 149/2007, de 24 de mayo, por el que se acuerda la suspensión de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote para su revisión, en el lugar denominado Tahiche, en el municipio de Teguise, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación (BOC 14/06/2007).

– DECRETO 73/2009, de 2 de junio, por el que se dispone la suspensión, para ámbito territorial concreto, de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el fin de legitimar la implantación y ejecución de una estación de radio de servicio de socorro marítimo en Montaña Aganada, termino municipal de Haría, Lanzarote (BOC 04/06/2009).

– DECRETO 148/2009, de 24 de noviembre, por el que se dispone la suspensión, para ámbito territorial concreto, de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y el Plan General de Ordenación de Santa María de Guía, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el fin de legitimar la ejecución de un mercado agrícola comarcal (BOC 09/12/2009)

– DECRETO 110/2011, de 11 de mayo, por el que se modifica el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias, aprobado por el Decreto 124/2007, de 24 de mayo (BOC 26/05/2011).

– DECRETO 17/2014, de 14 de marzo, sobre los efectos en el otorgamiento de licencias urbanísticas, de la suspensión de la vigencia y aplicación de los apartados a) y c) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC 15/03/2014).

– DECRETO 25/2015, de 12 de marzo, por el que se dispone la suspensión de las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Anaga y del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife, y se aprueban las normas sustantivas transitorias de ordenación, con el objeto de legitimar la implantación del proyecto de «Restauración geomorfológica y paisajística del ámbito extractivo de Los Pasitos» (municipio de Santa Cruz de Tenerife, isla de Tenerife) (BOC 25/03/2015).

– DECRETO 77/2016, de 27 de junio, por el que se aprueba definitivamente la modificación nº 1 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma (BOC 4/07/2016).

– DECRETO 99/2016, de 18 de julio, de aprobación de determinados ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife) (BOC 26/07/2016).

– DECRETO 79/2018, de 21 de mayo, por el que se aprueban los restantes ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife) (BOC 29/05/2018).

– DECRETO 201/2024, de 9 de diciembre, por el que se dispone la suspensión de las determinaciones afectadas del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote y de las Normas Subsidiarias de Teguise, en el ámbito del suelo rústico de protección natural, para viabilizar la implantación de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la isla de La Graciosa y se aprueban las correspondientes normas sustantivas transitorias de ordenación (BOC 16/12/2024).

Normas urbanísticas derogadas

– DECRETO 463/1983, de 15 de diciembre, por el que se crean las Comisiones Insulares de Urbanismo (BOC 29/12/1983).

– DECRETO 29/1991, de 21 de febrero, por el que se desarrollan las condiciones de aplicación de los apartados 3 y 4 del artículo 6 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial (BOC 1/03/1991).

– DECRETO 220/1993, de 29 de julio, por el que se desarrollan las previsiones de aplicación de la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto-Legislativo 1/1992, sobre delimitación de Áreas de Reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición de aprovechamiento susceptibles de apropiación (BOC 11/08/1993).

– DECRETO 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (BOC 24/03/1995).

– DECRETO 127/2001, de 5 de junio, por el que se regulan las Directrices de Ordenación (BOC 8/06/2001).

– DECRETO 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (BOC 20/06/2001).

– DECRETO 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (BOC 26/01/2005).

–DECRETO 55/2006, de 9 de mayo, por el que se prueba el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (BOC 31/05/2006).

– DECRETO 123/2008, de 27 de mayo, por el que se aprueban definitivamente determinados ámbitos suspendidos del Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad Turística de la isla de La Palma (BOC 05/06/2008).

• Anulado por SENTENCIA del Tribunal Supremo de 18/05/2015.

– DECRETO 90/2012, de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria) (BOC4/01/2013) .

• Anulado por SENTENCIAS del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 22/07/2016, 4/05/2018 y 11/02/2019.

– DECRETO 38/2013, de 22 de marzo, por el que se declara de interés público y se aprueba el Proyecto de Actuación Territorial de gran trascendencia territorial o estratégica para la legalización del delfinario ubicado en el parque temático “Palmitos Park” (municipio de San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria) (BOC 10/04/2013).

• Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 6/06/2017, publicada por Resolución de 28 de octubre de 2021 (BOC 7/12/2021).

– DECRETO 123/2013, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el "Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen (municipio de Tías, Lanzarote)” (BOC 16/01/2014).

• Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 21/12/2018 (BOC 13/04/2021).

– DECRETO 4/2014, de 23 de enero, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán (municipio de Mogán, Gran Canaria) (BOC 11/02/2014).

• Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 12/12/2016 (BOC 16/03/2021; corrección 29/03/2021).

– DECRETO 104/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje (municipio de Adeje, Tenerife)» (BOC23/07/2015).

• Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 29/03/2019 (BOC 23/11/2020).

– DECRETO 373/2015, de 7 de diciembre, por el que se aprueba el «Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad en el ámbito de El Veril (municipio de San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria)» (BOC11/12/2015).

• Anulado por SENTENCIA del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 16/12/2020 (BOC 22/11/2022).

– DECRETO 20/2016, de 21 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife) (BOC8/04/2016).

Modificado por:

– DECRETO 99/2016, de 18 de julio, de aprobación de determinados ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad

de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife) (BOC26/07/2016).

– DECRETO 157/2016, de 19 de diciembre, por el que se aprueban determinados ámbitos suspendidos, en el área urbana de Barranco de Las Torres, del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife) (BOC27/12/2016).

– DECRETO 79/2018, de 21 de mayo, por el que se aprueban los restantes ámbitossuspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife) (BOC29/05/2018).

Anulados por SENTENCIA 261/2022, de 7 de julio, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de (BOC 25/04/2024).

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Enlace a la página web del Gobierno de Canarias:

Plataforma de Territorio Canario. Archivo de Planeamiento Urbanístico.

CONSULTA DEL ARCHIVO DE PLANEAMIENTO (gobiernodecanarias.org)

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:

Planeamiento Urbanístico | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (mivau.gob.es)

https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/

En dichas páginas pueden consultarse todos los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes.

§ 2

Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 89, de 12 de mayo de 2009
«BOE» núm. 132, de 1 de junio de 2009
Última modificación: 27 de diciembre de 2021
Referencia: BOE-A-2009-9047

Norma derogada, con efectos desde el 1 de septiembre de 2017, salvo los artículos 5, 12, 17.2 y 3, 19 a 22, disposición adicional quinta, disposiciones transitorias y disposición final, por la disposición derogatoria única.1.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio. Ref. BOE-A-2017-10295. Téngase en cuenta que el art. 5 ha quedado derogado, con efectos desde el 12 de septiembre de 2020, por la disposición derogatoria 1.a) del Decreto-ley 15/2020, de 10 de septiembre. Ref. BOC-j-2020-90372

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La sostenibilidad ambiental es el concepto clave que debe presidir el desarrollo económico y social de una sociedad moderna y democrática, basada en el imperio de la ley y en la transparencia de las instituciones que conforman el Estado de Derecho. Si los valores ambientales se perciben hoy por las sociedades europeas como un paradigma que impregna las decisiones de los poderes públicos, determinando en gran medida las políticas sectoriales y económicas a adoptar, no puede ignorarse que en nuestro país, además, han alcanzado un verdadero supravalor jurídico que permite a los órganos jurisdiccionales controlar la ejecución y desarrollo de las decisiones adoptadas por los órganos de las administraciones públicas, ponderando los valores e intereses en conflicto, entre los que se encuentran la utilización racional de los recursos naturales, la defensa de la naturaleza y la protección del medio ambiente.

Sin embargo, esos mismos poderes públicos deben velar a su vez para que las prescripciones legales establecidas al efecto y el funcionamiento de las administraciones

públicas no se conviertan en obstáculos que dificulten las iniciativas públicas y privadas, que con observancia de la legalidad tiendan a la generación de riqueza, mejorando la competitividad de los sectores con carácter general, y de forma muy particular en nuestra Comunidad Autónoma, por el peso que supone el turismo como principal motor de nuestra economía, aquellas que tengan por objetivo mejorar la oferta turística alojativa y complementaria, más aún en momentos de grave desaceleración económica y de pérdida de los niveles de empleo.

En este marco debe insertarse la profunda reflexión producida en los últimos años en la sociedad canaria, que ha tenido como efecto más relevante la promulgación, primero, de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, Ley 9/1999, de 13 de mayo, posteriormente refundida con la Ley de Espacios Naturales de Canarias, Ley 13/1994, de 22 de diciembre, a través del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo; y después la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Por las peculiares circunstancias de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, se respetan los modelos insulares planteados en el marco de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de estas islas, donde el suelo rústico adquiere un papel dinámico en las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales, impulsando un modelo de desarrollo sostenible propio y un modelo turístico específico compatible con este modelo.

Este nuevo marco, junto con las nuevas exigencias de la normativa europea y básica del Estado, requiere un gran esfuerzo de adaptación de los planes y normas urbanísticas y territoriales, cuya disponibilidad resulta imprescindible para conseguir los objetivos de sostenibilidad perseguidos, a la vez del necesario dinamismo económico de nuestra sociedad, en un contexto como el actual de evidente desaceleración del crecimiento económico, que compromete el mantenimiento de los niveles necesarios de empleo.

Sin embargo, la experiencia en la aplicación del expresado marco normativo aconseja realizar determinados ajustes en orden a facilitar los procesos de adaptación del planeamiento, a la vez de precisar la regulación a los elementos sustantivos de los objetivos de sostenibilidad, liberalizando con criterios simplificadores aquellas actividades de menor trascendencia territorial, con especial incentivación al desarrollo rural, a la producción de energías limpias endógenas, y al equilibrio sectorial, especialmente a través de la promoción industrial.

De otro lado, se hace necesario abordar el marco en el que el turismo, principal actividad económica del archipiélago, deba desarrollarse en los próximos años, garantizando la sostenibilidad de su ocupación territorial, y la fortaleza de su competitividad. A estos efectos, la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias en materia turística, establece la necesidad de limitar el crecimiento y aumentar la cualificación de la oferta alojativa, mediante la rehabilitación de las áreas turísticas degradadas y la renovación de los establecimientos, adaptando sus estándares a las exigencias actuales de los usuarios.

En el tiempo transcurrido, si bien es cierto que desde la aprobación de las Directrices se ha producido un aumento sustantivo de la oferta turística en las islas de Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura, por lo que no hay razones que justifiquen el incremento de la superficie que los instrumentos de ordenación destinen a uso turístico en esas islas, no es menos cierto que, en este mismo periodo, el proceso de renovación de la planta alojativa que debe constituir el eje fundamental de la cualificación de la oferta turística canaria, junto con el equipamiento complementario ambiental territorialmente sostenible, no ha alcanzado suficiente impulso.

No obstante, debe tenerse en cuenta que no se trata de una cuestión puramente coyuntural que pueda variar cada tres años; por el contrario, conviene asumir cuanto antes que constituye un grave problema estructural que debe afrontarse con medidas estables de contención de la ocupación del territorio. Por esta razón, la nueva oferta de calidad debe realizarse por medio de la renovación, mediante rehabilitación o sustitución de las camas existentes.

En cumplimiento de las previsiones de la Ley de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, Ley 19/2003, de 14 de abril, se hace necesario definir

el marco cuantitativo y cualitativo de la carga turística del archipiélago para los próximos tres años, abordándose en esta ley los objetivos expuestos, con gran focalización hacia la consecución de la renovación y mejora de las infraestructuras y establecimientos turísticos, mediante la acción concertada entre el sector privado y la Administración.

II

Con tales premisas, la presente Ley de Medidas Urgentes se estructura en tres títulos. El título I, «Ordenación del Territorio y Desarrollo Sostenible», y el título II «Turismo y Sostenibilidad Territorial» y el título III «Otras medidas de dinamización sectorial».

En ellos se abordan las modificaciones puntuales y novaciones más urgentes, dejando para una regulación más detenida de lege ferenda la reforma más exhaustiva.

Los aspectos de la Ordenación del Territorio, abordados en el título I, se estructuran en tres capítulos:

En el capítulo I, se aborda la simplificación y racionalización de las actuaciones administrativas, en materia territorial y urbanística, eliminando rigideces y exigencias innecesarias en relación con el procedimiento de aprobación de las Directrices de Ordenación, articulando un procedimiento diferente según su contenido sea general o sectorial, así como en el ámbito de las Calificaciones Territoriales y los Proyectos de Actuación Territorial, y regulando los efectos del silencio administrativo, más acorde con la mayor exigencia de eficacia de la Administración y protección de los derechos ciudadanos.

El capítulo II, coherente con los principios de mínima regulación que inspiran esta ley, afronta la ordenación del uso del suelo rústico, con el objetivo de la promoción de la actividad agropecuaria, y el dinamismo del medio rural, así como la diversidad económica a través del fomento de la implantación industrial, de los servicios, equipamientos y dotaciones públicas y la diversificación energética renovable. En el mismo capítulo se aborda la necesidad social de regularización de las múltiples explotaciones ganaderas, que vienen operando con anterioridad a las nuevas exigencias legislativas, y cuya normalización se hace preciso afrontar.

El capítulo III está dedicado a corregir los preceptos del marco legislativo actual, que impiden o dificultan la adaptación y desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial, en orden a facilitar su prosecución y eficacia, en evitación de las dificultades que su falta viene generando en la implantación de las infraestructuras y servicios públicos, y en el desarrollo de la actividad económica y el mantenimiento del necesario nivel de empleo.

III

El título II de la ley aborda el desarrollo turístico, uno de los principales motores de la economía de Canarias, desde la perspectiva de su sostenibilidad en el marco de un frágil territorio, intentando potenciar una oferta de calidad cualificada. De los límites de la ocupación territorial trata el capítulo I. A tal efecto, se mantiene la prohibición de clasificar nuevos suelos urbanizables con destino turístico, si bien la misma se flexibiliza desde una doble perspectiva. En primer lugar, se permite la reclasificación de suelos siempre que simultáneamente se proceda a la desclasificación de suelo turístico en igual o mayor proporción. Y en segundo lugar, se permite la reclasificación como consecuencia de operaciones de reforma interior que ocasionen un traslado de ubicación de instalaciones hoteleras ya existentes. En todo caso, el saldo neto del suelo edificable se mantiene, y la articulación de la nueva clasificación se instrumenta a través de convenios de sustitución donde se fomenta la implantación de una oferta hotelera cualificada y el esponjamiento de los espacios libres, los sistemas generales y los equipamientos, a la vez que la rehabilitación y la mejora integral tanto de los establecimientos turísticos y sus equipamientos como del entorno en que se asientan.

En el capítulo II se articulan los convenios de sustitución como herramientas incentivadoras de la renovación de los establecimientos.

El capítulo III aborda la modulación del crecimiento de la planta alojativa para el próximo trienio, abordando el mandato del la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo, y de forma más específica de las previsiones de la Directriz 27. Se opta por priorizar la renovación y rehabilitación de la

planta existente en grado de obsolescencia, o precisada de mejoras para asegurar la competitividad del sector, a la vez de acotar en el tiempo el aplazamiento o suspensión de las iniciativas de nueva implantación, la denominada moratoria turística, otorgando la necesaria seguridad jurídica, y estableciendo alternativas opcionales para los titulares de los suelos turísticos que cuenten con la consolidación de sus aprovechamientos.

De la subrogación por la Comunidad Autónoma en la promoción se ocupa el capítulo IV, y el capítulo V incorpora diversas modificaciones de la Ley de Ordenación del Turismo y de las Directrices de Ordenación del Turismo.

IV

El título III de la ley contempla una serie de medidas referentes a otros sectores (viviendas de protección oficial, patrimonios públicos de suelo, etc.) e instrumentos (vigencia de las licencias urbanísticas, delimitación de asentamientos rurales) con notable trascendencia en los usos del suelo.

Nueve disposiciones adicionales, una disposición transitoria, cuatro derogatorias y otra final completan el texto.

TÍTULO I

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

CAPÍTULO I

Simplificación y racionalización en actuaciones administrativas

Artículo 1. *Directrices de Ordenación Sectorial.*

1. Se modifica el apartado 3 del artículo 15 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

> «3. Las Directrices de Ordenación Sectoriales son aquellas que se refieren a uno o a varios ámbitos de la actividad social o económica.»

2. Se modifica el artículo 16 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

> **«Artículo 16.** *Directrices de Ordenación: Procedimiento.*
>
> A) Las Directrices de Ordenación General, definidas en el apartado 2 del artículo 15 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que articulen el desarrollo sostenible y equilibrado de las diferentes islas del archipiélago en el marco de una perspectiva general de diversificación de la actividad económica, y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se aprobarán de conformidad con el siguiente procedimiento:
>
> 1. La iniciativa para su elaboración corresponderá al Gobierno a propuesta de las consejerías competentes en materia de ordenación del territorio o turismo, según se trate de Directrices de Ordenación General o Directrices de Ordenación del Turismo. Este acuerdo establecerá exclusivamente la iniciación del procedimiento, sin perjuicio de la posibilidad de adoptar medidas cautelares.
>
> 2. Corresponde al titular de la consejería proponente, cuando los trabajos de redacción hayan alcanzado un grado suficiente de concreción, someter un avance de Directrices a un trámite de información ciudadana y, simultáneamente, a otro de consulta con las administraciones públicas afectadas, de conformidad con las previsiones del artículo 11.2 de este texto refundido.
>
> 3. La consejería proponente, previo estudio de las alegaciones y propuestas, elevará al Gobierno un texto de Directrices para su consideración y aprobación inicial, si procede.

4. El texto aprobado inicialmente será sometido, a su vez, a información pública y a consulta de las administraciones públicas, y, como resultado de este proceso participativo, se procederá a la elaboración de un texto final provisional de las Directrices, que se someterá a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

5. El Gobierno remitirá al Parlamento el texto final provisional para su debate, conforme al procedimiento establecido para los programas del Gobierno en el Reglamento de la Cámara.

6. El Gobierno procederá a la elaboración y aprobación del texto final de las Directrices, teniendo en cuenta en su redacción el contenido de las resoluciones aprobadas por el Parlamento en el debate a que se refiere el párrafo anterior sobre el contenido del texto provisional final de las Directrices, de forma que se asegure la congruencia del conjunto del instrumento de ordenación.

7. El Gobierno remitirá finalmente al Parlamento, para su trámite reglamentario, un proyecto de ley de artículo único, que deberá acompañar como anexo el texto final de las Directrices.

B) Las Directrices de Ordenación Sectorial que articulen el desarrollo sostenible y equilibrado de las diferentes islas del archipiélago en el marco de una o varias concretas políticas sectoriales se aprobarán de conformidad con el siguiente procedimiento:

1. La iniciativa para la elaboración de las Directrices de Ordenación Sectorial corresponderá a los titulares de las consejerías competentes por razón de la materia. Este acuerdo establecerá exclusivamente la iniciación del procedimiento, sin perjuicio de la posibilidad de adoptar medidas cautelares.

2. Culminado el trámite de información pública y cooperación interadministrativa, y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, corresponderá al Gobierno, a propuesta de las consejerías competentes por razón de la materia, su aprobación definitiva.

3. El Plan Energético de Canarias tendrá, a estos efectos, la consideración de Directrices de Ordenación Sectorial, cuyas determinaciones tendrán carácter de Normas de Aplicación Directa, quedando los proyectos sometidos al trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, debiendo aprobarse los mismos por el Consejo de Gobierno.

4. Además de lo previsto en los apartados anteriores, a las Directrices de Ordenación les será aplicable la evaluación ambiental estratégica prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.»

Artículo 2. *Proyectos de actuación territorial y calificaciones territoriales.*

1. Se modifica el artículo 14.3 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. Son instrumentos de ordenación territorial:

a) Los Planes Territoriales de Ordenación.

b) Los Proyectos de Actuación Territorial de gran trascendencia territorial o estratégica.»

2. Se dejan sin contenido los artículos 25, 26 y 27 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3. Se introduce el artículo 62-bis al texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con la redacción siguiente:

«Artículo 62-bis. *Instrumentos previos a la concesión de licencias urbanísticas.*

Toda actuación transformadora del suelo rústico, con carácter previo a la licencia municipal, está sujeta a la obtención de Proyecto de Actuación Territorial o

Calificación Territorial, salvo los supuestos previstos en el artículo 63 de este texto refundido.»

4. Se introduce el artículo 62-ter al texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con la redacción siguiente:

«Artículo 62-ter. *Proyectos de actuación territorial. Objeto.*

1. Los proyectos de actuación territorial son instrumentos que permiten con carácter excepcional, y por razón de interés público o social, la previsión y realización de 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, energéticas 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.

Los proyectos de actuación territorial se clasifican en:

a) Proyectos de actuación territorial de gran trascendencia territorial o estratégica, que contendrán las previsiones de ordenación y de ejecución necesarias para la correcta definición de la actuación que legitima. La evaluación de impacto ambiental deberá contener las distintas alternativas de ordenación.

b) Proyectos de actuación territorial de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial, que contendrán las previsiones de ejecución necesarias para su materialización.

2. Reglamentariamente se podrán establecer condiciones adicionales 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. Los Planes Insulares y los Planes Generales de Ordenación podrán establecer condiciones para garantizar la adecuada inserción de los Proyectos de Actuación Territorial en sus respectivos modelos de ordenación; en particular, podrán incluir la prohibición de la aprobación de proyectos de actuación territorial en ámbitos concretos del territorio que ordenen.

4. La aprobación del proyecto de actuación territorial implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del proyecto, obligando a integrar sus determinaciones en el Planeamiento Territorial o urbanístico que resulte afectado, cuando éste se revise o modifique.

La implantación de los correspondientes usos y actividades y la ejecución de las obras e instalaciones que sean precisas quedarán legitimadas por la aprobación del proyecto, sin perjuicio de la necesidad de la obtención, en su caso, de las autorizaciones sectoriales pertinentes y de la licencia municipal.»

5. Se introduce el artículo 62-quater al texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con la redacción siguiente:

«Artículo 62-quater. *Procedimiento de aprobación de los proyectos de actuación territorial.*

1. El procedimiento de aprobación de los proyectos de actuación territorial que permiten la previsión y realización de dotaciones, equipamientos, construcciones o instalaciones industriales, energéticas o turísticas que por su trascendencia territorial o por su importancia supramunicipal, insular o autonómica tengan la consideración de actuaciones estratégicas en los términos que reglamentariamente se establezcan, se ajustará a las siguientes determinaciones:

A) El procedimiento se iniciará a instancia de cualquier Administración o mediante solicitud de particular, ante la consejería competente en materia de ordenación del territorio, que deberá incluir la documentación básica que se determine reglamentariamente, y en todo caso:

a) La documentación técnica, concretada en el proyecto que contenga las previsiones de ordenación y ejecución necesarias para la correcta definición de la

actuación y el Estudio de Impacto Ambiental en el que se analicen las distintas alternativas de ordenación, y las previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas, incluida la alternativa cero.

b) 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 de servicios y comunicaciones; asimismo, deberá, como mínimo, garantizarse el mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

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

d) 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 Gobierno en casos singulares, según se determine reglamentariamente, hasta el veinte por ciento del mismo coste total.

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

B) La consejería competente en materia de ordenación del territorio someterá la instancia o solicitud a 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, del cabildo, y de las consejerías del Gobierno, competentes por razón de la materia, por plazo de un mes. El proyecto se someterá a la evaluación que le resulte aplicable.

C) El Gobierno, cuando aprecie el interés público o social de la actividad trascendente o estratégica proyectada, en los términos establecidos reglamentariamente, aprobará motivadamente el proyecto de actuación territorial.

D) La resolución deberá producirse en el plazo máximo de cinco meses desde la presentación de la instancia o solicitud o desde la subsanación de las deficiencias de la documentación aportada, pudiendo entenderse desestimada 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 previsto en el apartado 3 del presente artículo que deberá abonar el promotor a favor del ayuntamiento y el aprovechamiento que de ella deriva.

La resolución se comunicará al Registro de la Propiedad para la práctica de la anotación o inscripción que proceda.

2. Cuando se trate de dotaciones, equipamientos, o construcciones o instalaciones industriales y energéticas de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial en los términos que reglamentariamente se establezcan y que hayan de situarse en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, el procedimiento de aprobación del proyecto de actuación territorial se ajustará al siguiente procedimiento:

A) El procedimiento se iniciará a instancia de cualquier Administración o mediante solicitud de particular, ante la consejería competente en materia de ordenación del territorio, que deberá incluir la documentación básica que se determine reglamentariamente y en todo caso:

a) La documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la ejecución del proyecto.

b) 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 de servicios y comunicaciones; asimismo, deberá, como mínimo, garantizarse el mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

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

d) 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.

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

B) La consejería del Gobierno competente en materia de ordenación del territorio, una vez examinada la documentación presentada, en la que expresamente se solicite tal consideración, determinará en el plazo máximo de dos meses, mediante orden del titular del departamento, si concurre el carácter o no de pequeña dimensión y escasa trascendencia territorial del proyecto solicitado, disponiendo en caso afirmativo la remisión del expediente al cabildo insular correspondiente, a los efectos de su tramitación y resolución, debiendo notificar tal circunstancia al solicitante.

Si la consejería competente en materia de ordenación del territorio constatare que la actuación solicitada no es de pequeña dimensión o escasa trascendencia territorial, lo comunicará en igual plazo al promotor, continuando con la tramitación conforme a las determinaciones del apartado anterior.

Si transcurrido el plazo de dos meses desde la solicitud, la consejería no hubiera resuelto sobre aquel particular, se presumirá a efectos de su tramitación la pequeña entidad del proyecto, quedando facultado el solicitante para recabar la devolución de la documentación presentada, que le deberá ser entregada con la acreditación de la falta de resolución en el plazo legalmente establecido, a fin de que pueda presentarla directamente en el cabildo insular respectivo.

C) El cabildo insular, una vez recibido el expediente, llevará a cabo las siguientes actuaciones:

a) Someterá el proyecto a evaluación básica de impacto ecológico, siempre que por la propia naturaleza de la actividad no esté sometido a otra categoría superior.

b) Someterá el proyecto a información pública y audiencia de los propietarios de suelo incluidos en el proyecto y de los colindantes, y requerirá informe de los ayuntamientos afectados y de las consejerías del propio cabildo competentes por razón de la materia, por plazo de 20 días.

c) Previa determinación del interés público o social del proyecto, resolverá de forma motivada su aprobación, condicionada o no, o su denegación, en su caso.

d) El plazo máximo para dictar la resolución será de cuatro meses desde la recepción del expediente, transcurridos los cuales sin resolución expresa se entenderá aprobado el Proyecto de Actuación Territorial, si el uso en el emplazamiento propuesto no está prohibido por la legislación ni por el planeamiento vigente aplicable. El promotor deberá hacer constar tales circunstancias en la solicitud de la preceptiva licencia municipal de las obras objeto del proyecto, consignándose la positiva comprobación en la licencia otorgada.

3. Como participación de la Administración municipal en las plusvalías generadas, los titulares del proyecto de actuación territorial deberán satisfacer en concepto de canon urbanístico el cinco por ciento del valor de las obras e instalaciones autorizadas por el proyecto de actuación territorial, con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, todo ello sin perjuicio del devengo de las correspondientes tasas e impuestos derivados del otorgamiento de la licencia y la materialización de la construcción.»

6. Se introduce el artículo 62-quinquies al texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con la redacción siguiente:

«Artículo 62-quinquies. *Calificación territorial.*

1. La Calificación Territorial es un acto administrativo que legitima para un concreto terreno un preciso proyecto de construcción o uso objetivo del suelo no

prohibidos en suelo rústico, con carácter previo y preceptivo a la Licencia Municipal. No será necesaria la Calificación Territorial cuando el proyecto de construcción o uso objetivo del suelo se localice en un suelo rústico de asentamiento rural o agrícola, siempre que el planeamiento haya establecido para ellos la correspondiente ordenación pormenorizada.

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 habrá de ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

a) Fase inicial municipal, para informe por el ayuntamiento sobre la compatibilidad de la actuación con el planeamiento general, en el plazo máximo de un mes. Si el informe emitido por la entidad municipal es desfavorable, se notificará al interesado a los efectos procedentes. Transcurrido el plazo establecido de un mes sin haberse evacuado informe, el interesado podrá reproducir 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 el caso de que precise el trámite de declaración de impacto ecológico, la información pública, por plazo de un mes.

c) El plazo máximo para resolver será de cinco meses si el expediente requiere información pública, y en otro caso de tres 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. Transcurridos los plazos máximos sin resolución expresa, se entenderá otorgada la Calificación Territorial, si el uso en el emplazamiento propuesto no está prohibido en la legislación ni en el planeamiento aplicable.

Obtenida la calificación territorial por silencio, el promotor deberá hacer constar expresamente en la solicitud de la preceptiva licencia municipal su ajuste con la ordenación aplicable, debiendo consignarse por el ayuntamiento la positiva comprobación de tales extremos en la licencia.

En el caso de que la licencia se obtenga por silencio, el particular deberá comunicar el inicio de las obras en los términos regulados reglamentariamente, acreditando su ajuste a la ordenación aplicable mediante certificación urbanística municipal o certificación emitida por técnico facultativo competente.

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. La calificación territorial caducará:

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

b) Por el solo hecho de no comenzar o no terminar 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 II

Fomento de la actividad agropecuaria, industrial y de equipamientos y dotaciones

Artículo 3. *Implantación de equipamientos en suelo rústico.*

Se modifica el artículo 55 b) 5 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

«5) Suelo rústico de protección de infraestructuras y de equipamientos, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de las infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas, así como para la implantación de los equipamientos y dotaciones en suelo rústico. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.»

Artículo 4. *Régimen del suelo rústico.*

1. En el apartado 1 del artículo 63 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se modifica la letra a) y se añade una letra d), que quedan redactadas en los términos siguientes:

«a) Con carácter general, serán posibles los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidas por el planeamiento y sean compatibles con el régimen de protección a que dicho suelo está sometido.»

«d) En los suelos rústicos de protección agraria, la ordenación de la actividad agrícola, ganadera o piscícola comprende la producción, la transformación y la comercialización de las producciones en las condiciones sanitarias y de calidad exigibles, así como todas aquellas actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria que permitan la obtención de renta complementaria y diversifiquen la economía del medio rural y la calidad de vida de los agricultores, que se lleven a cabo en los términos contemplados en la normativa sectorial aplicable, incluidas las de seguridad e higiene de los trabajadores.»

2. Se modifica el artículo 63 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, añadiendo al apartado 2 una nueva letra c), con el siguiente contenido:

«c) En los suelos categorizados como de protección agraria en los que no estuviera expresamente prohibido por las determinaciones del Plan Insular de Ordenación, de los Planes Territoriales que se dicten en su desarrollo, o de los Planes Generales de Ordenación se podrán levantar construcciones e instalaciones sin necesidad de obtener la previa Calificación Territorial, cuando tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola, y se justifique de forma fehaciente la vinculación de la construcción con la actividad agrícola o ganadera. En concreto se podrán realizar, previa la obtención de la licencia municipal correspondiente cuando resultare exigible, las siguientes construcciones y actividades:

– Las previstas en el apartado 1.a) del artículo 62 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

– Tareas de restauración de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes.

– Limpieza de los terrenos e instalaciones.

– Reparación y construcción de caños, acequias, embalses, gavias, nateros y otras infraestructuras hidráulicas del sistema de regadíos o de aprovechamiento de escorrentías.

– Muros de contención, de nueva construcción que con la misma finalidad se levanten con materiales naturales del lugar y no sobrepasen la altura de un metro sobre la cota natural del terreno.

– Depósitos de agua con finalidad agropecuaria que no excedan de un metro sobre la cota natural del terreno, cuya capacidad sea inferior a 1.000 m3.

– Cuartos de apero que no excedan ni de 25 m3 ni del uno por ciento de la superficie de la parcela donde se establezcan, exceptuando la superficie ocupada por las instalaciones sanitarias complementarias que sean precisas siempre que esa superficie no supere los 10 m2.

– Bodegas en la zona de cultivo vitícola que sean subterráneas o se establezcan en oquedades naturales del terreno.

– Pequeños almacenes, proporcionales a las necesidades acreditadas y a las características de la explotación, cuyas dimensiones no superen los 40 m2 de superficie ocupada, siempre que la distancia entre el suelo y el techo no sea superior a 2 m.

En estas edificaciones se deberán utilizar materiales propios del lugar para conseguir la mimetización con el paisaje.

– Las zanjas y otras excavaciones subterráneas que no sobrepasen un metro de profundidad a partir de la cota natural del terreno.

– Vallados con material transparente de hasta dos metros de alto.

– Muros de hasta un metro de altura siempre que sean de piedra y materiales naturales del lugar.

– Cerramientos mixtos de muros y vallados con material transparente siempre que la altura de los muros no exceda de 60 cm.

En todo caso, estarán prohibidas las nuevas construcciones destinadas a viviendas o habitación o a la implantación del uso residencial.

Los ayuntamientos podrán establecer requisitos mínimos y procedimientos simplificados de otorgamiento de licencias para estas actividades, siempre que se garanticen los aspectos técnicos de seguridad, de conformidad con los estudios exigibles siempre que se aporten los documentos necesarios y la finalidad sea la efectiva mejora de las condiciones de la actividad agropecuaria.

En todo caso, cuando las construcciones establecidas en los apartados anteriores excedan de las dimensiones establecidas la licencia municipal quedará condicionada a la aprobación de la calificación territorial o de un proyecto de actuación territorial, en su caso.»

3. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 63 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

«7) En el suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del artículo 55 anterior se podrán implantar redes y líneas eléctricas, hidráulicas y de comunicaciones, sin necesidad de previa Calificación Territorial, siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretende ubicar la instalación y se ejecuten de forma soterrada. La ejecución de estas redes y líneas se sujetará a la evaluación ambiental que resulte procedente y, en su caso, deberá obtener la pertinente licencia municipal.

El mismo régimen será aplicable a las estaciones eléctricas de transformación, compactas prefabricadas, o las que se ejecuten soterradamente, y las de telecomunicación de pequeña entidad, con exclusión de las torres o centros repetidores de comunicación, así como a los depósitos hidráulicos para abastecimiento público de hasta 4.000 m3, de construcción soterrada, que no excedan de 1 m de altura medido desde la cota natural del terreno.»

4. Se añade un nuevo apartado 8 al artículo 63 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

«8) En suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del artículo 55 anterior se podrá autorizar la instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica, o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables, siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el Planeamiento de

los Espacios Naturales Protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación.

En todo caso, las instalaciones autorizables deberán respetar los siguientes requisitos:

a) la potencia máxima será de 1,5 MW (1.500 kW);

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

c) la autorización exigirá la correspondiente Calificación Territorial. No se requerirá la declaración de impacto ambiental en los supuestos de instalaciones con potencia inferior a 600 kW;

d) en caso de abandono permanente o por un periodo superior a dos años de los cultivos que posibilitan el otorgamiento de la autorización, la misma quedará sin efecto, previa la correspondiente declaración administrativa.

La extinción de la autorización de la instalación, conllevará la obligación del propietario de la finca de llevar a cabo el desmontaje de la instalación y la reposición del terreno a su estado originario.»

5. Se añade un nuevo apartado 9 al artículo 63 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

«9) En el suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos a que se refiere la letra b) del artículo 55 anterior se podrán implantar infraestructuras, equipamientos y dotaciones docentes, educativas y sanitarias, así como las sociosanitarias cuando estas últimas sean de promoción pública; siempre que no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulten de aplicación al ámbito donde se pretende ubicar la instalación.

El proyecto deberá contar con la previa autorización del Gobierno, que ponderará para su otorgamiento la oportunidad o necesidad de su ubicación en suelo rústico, o la singular cualificación de la oferta educativa, sanitaria o sociosanitaria propuesta, la amplitud de las instalaciones deportivas, sanitarias o asistenciales del proyecto y la existencia de los valores educativos y ambientales como ejes de su programa y contenido educativo, y, en su caso, el interés general de atender tal necesidad. Sólo podrá autorizarse el proyecto si se resuelve, previa o simultáneamente a su ejecución, la accesibilidad y la conexión a las redes de suministros y servicios.

A estas dotaciones, equipamientos e infraestructuras docentes, educativas, sanitarias y sociosanitarias no les resultarán de aplicación lo dispuesto en la sección 5.ª del capítulo II del título I del texto refundido sobre proyectos y calificaciones territoriales, y no se podrá alterar la clasificación del suelo sobre el que se asientan ni computar los terrenos como suelo urbano para modificar la clasificación de los fundos y parcelas de su entorno.

Se deberá obtener la preceptiva autorización del Gobierno de Canarias prevista en el presente apartado con anterioridad a la solicitud de la licencia municipal de construcción cuando sea exigible o al trámite de cooperación en los proyectos de carácter público, en su caso.»

6. Se añade un nuevo apartado 10 al artículo 63 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

«10) En suelo rústico donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar, mediante Calificación Territorial, la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola según se define en el artículo 63.1 d) de este texto refundido, siempre que

no exista prohibición expresa en el Plan Insular de Ordenación, si éste tiene contenido de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, en los Planes Territoriales de Ordenación o en el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación, y se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria.

En los supuestos en que las instalaciones se pretendan ejecutar en suelo incluido en un Espacio Natural Protegido, sólo se podrán realizar si el Plan o Norma del Espacio Natural Protegido así lo permitiera.

En todo caso, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales deberá ordenar las bodegas e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, estableciendo las condiciones de su mantenimiento y ampliación, en función de la compatibilidad con los recursos naturales afectados.»

7. Se modifica la letra a) del apartado 8, del artículo 66 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias, quedando redactada como sigue:

«a) la rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en la letra c) del artículo 44.4 de este texto refundido, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Requerirán la prestación de garantía por importe del quince por ciento del coste total de las obras previstas.»

Artículo 5. *Regularización y registro de explotaciones ganaderas.*

(Derogado).

Artículo 6. *Actuaciones de interés general.*

1. Se añade al apartado 2 del artículo 67 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias una nueva letra c) con la siguiente redacción:

«c) Las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes, que tengan por objeto habilitar suelo con carácter industrial declaradas de interés estratégico por decreto del Gobierno.»

2. Se modifica el apartado 5 del artículo 67 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, suprimiendo la letra d) y añadiendo dos nuevas letras, d) y e), con el siguiente contenido:

«d) Las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, que resulten accesorias a las de carácter agrícola, ganadero, forestal, extractivo y de infraestructura.»

«e) Las estaciones de servicio e instalaciones complementarias al servicio de las vías de comunicación implantadas en suelo rústico de protección de infraestructuras.»

3. Se añade un apartado 6 al artículo 67 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, del siguiente tenor:

«6. Pueden también ser objeto de calificación territorial, sin requerir un proyecto de actuación habilitante, los establecimientos de turismo rural que ocupen edificaciones tradicionales rehabilitadas en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que cumplan con la normativa sectorial pertinente, esté o no previsto el uso turístico en el planeamiento.»

Artículo 7. *Reserva de terrenos para suelo industrial por el Plan General de Ordenación.*

1. Los Planes Generales de Ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial.

A tal efecto, el Plan General de Ordenación deberá incluir entre sus determinaciones que en al menos un veinte por ciento del total de la superficie de suelo urbanizable destinada a tal uso industrial las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 m2, localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano. Motivadamente, el Plan General de Ordenación podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que no se consideren aptos para la ubicación de pequeñas y medianas empresas, previendo su compensación en el resto de sectores, para asegurar una distribución equilibrada.

2. Salvo determinación específica en contrario del Planeamiento Insular, los Planes Generales de Ordenación podrán establecer la clasificación y categorización de suelos industriales para polígonos de ámbito municipal, tanto de nueva creación como de ampliación de los existentes.

Artículo 8. *Suelo industrial y Planes Territoriales Especiales de Singular Interés Industrial.*

1. En los suelos urbanizables no sectorizados estratégicos, cuando concurran razones de urgencia debidamente acreditadas, el Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y previo informe de los ayuntamientos afectados y del cabildo respectivo, referente a la idoneidad de la ubicación, podrá aprobar un Plan Territorial Especial de Singular Interés Industrial respecto de actividades industriales previamente declaradas estratégicas por la consejería competente en materia de industria, de oficio, o a iniciativa de los particulares interesados.

Dicho plan prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico para la efectiva implantación de la actividad industrial, sin perjuicio de la necesidad de la obtención de las autorizaciones sectoriales pertinentes y de la licencia municipal.

2. El Gobierno, respecto de los suelos urbanizables, de uso industrial, sectorizados y no ordenados sobre los que no se haya producido su ordenación pormenorizada, por causa imputable a su titular, en el plazo de cuatro años computados desde fecha de su clasificación o, en su caso, categorización como industriales, mediante decreto y en los términos que reglamentariamente se determinen, podrá reclasificarlos a suelo rústico de protección territorial, cuando no considere a los mismos necesarios para la implantación de actividades industriales en atención a las necesidades actuales debidamente constatadas.

Si estimare tales suelos necesarios para la implantación de actividades industriales, el Gobierno, a iniciativa propia o a solicitud del cabildo insular correspondiente, previa declaración de utilidad pública, podrá acordar la expropiación de los terrenos y la adjudicación mediante concurso a terceros que se comprometan a implantar la actividad industrial de la propiedad del terreno o de un derecho de superficie sobre la misma. Igualmente podrá acordar la reparcelación forzosa y su adjudicación a terceros mediante concurso. Los compromisos del adjudicatario, que se establecerán reglamentariamente, deberán comprender la obligación de presentar el correspondiente Plan Parcial en el plazo máximo de seis meses desde la adjudicación, y una vez aprobado éste, la obligación de presentar en el plazo máximo de cuatro meses el proyecto de urbanización, y tras la aprobación de éste, la obligación de ejecutar la urbanización en el plazo de un año, así como obligación de prestar una fianza del quince por ciento del valor de las obras.

En todo caso, la adjudicación quedará resuelta cuando se declare el incumplimiento culpable de los compromisos asumidos por el adjudicatario, con incautación de la fianza presentada.

CAPÍTULO III

Agilización del planeamiento territorial y urbanístico

Artículo 9. *Adaptación del planeamiento al texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

1. Se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria tercera de Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. En tanto se procede a la adaptación plena del planeamiento territorial o urbanístico a las determinaciones del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y de la presente ley, podrá iniciarse o continuarse la tramitación de los Planes Territoriales de Ordenación previstos en el artículo 23 del citado texto refundido, así como la de los Planes Parciales de Ordenación y de los Planes Especiales de Ordenación, correspondiendo, en todo caso, la competencia para su aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en la citada Consejería.

Los planes, en todo caso, deberán ajustar sus determinaciones al citado Texto refundido y a la presente ley, así como al planeamiento insular adaptado.

Serán igualmente admisibles, con las mismas condiciones de adecuación al marco normativo, las modificaciones y revisiones parciales de tales planes, así como del planeamiento general o insular, siempre que las nuevas determinaciones no supongan un cambio sustancial del modelo territorial, atribuyéndose la competencia de aprobación definitiva al titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, cuando tal competencia no esté legalmente atribuida a dicho órgano colegiado o al Gobierno de Canarias.

Los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos podrán tramitarse y aprobarse sin más limitación que las derivadas de su correcta adecuación al marco normativo de aplicación.»

2. Se añade un apartado 6 a la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, con el siguiente contenido:

«6. Transcurridos los plazos máximos de adaptación a las Directrices de Ordenación General de los Planes Generales de Ordenación sin que ésta se hubiera efectuado, o cuando se hubiera producido la caducidad del plazo establecido para proceder a la redacción de la citada adaptación y, en su caso, de la prórroga otorgada al efecto, la consejería competente en materia de ordenación territorial, de oficio, o a instancia del ayuntamiento afectado o del cabildo insular respectivo, y tras el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, y en su caso, previo requerimiento motivado a la Administración local correspondiente, para que en el plazo de un mes inicie la tramitación, y presente un plan en el que se contemplen las previsiones y compromisos para su finalización, podrá directamente proceder a la tramitación y aprobación del contenido estructural del Plan General de Ordenación, así como a la ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación de suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios. Igualmente se procederá a esta tramitación en el supuesto de incumplimiento de los compromisos en la programación aportada.

Este plan general así aprobado tendrá carácter supletorio hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado, promovido por el Ayuntamiento.

En la tramitación por la corporación local del plan general adaptado, no operará de forma automática ni podrá acordarse la suspensión prevista en el artículo 28.3 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, respecto de los ámbitos objeto de regulación por el plan general aprobado con carácter supletorio en el párrafo precedente.»

Artículo 10. *Exoneración del Avance de planeamiento en la adaptación al texto refundido.*

Se modifica el número 4 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, con el siguiente contenido:

«4. Los Planes Insulares de Ordenación y los Planes Generales de Ordenación, que a la entrada en vigor de esta ley se hubieran adaptado de forma básica o plena al Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, podrán llevar a cabo sus adaptaciones a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias aprobadas por esta ley, sin necesidad de la formalización de la fase de avance, siempre que se acredite que el nuevo documento que se propone no modifica de forma sustancial el modelo territorial del plan.

La exoneración del avance se acordará por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en el trámite de cooperación interadministrativa que deberá instarse por el respectivo ayuntamiento o cabildo, al amparo del artículo 11 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, antes de la aprobación inicial del respectivo documento de planeamiento y determinará, si no se insta paralelamente a la consulta, la realización de la evaluación ambiental estratégica exigida por la Ley 9/2006, de 28 de abril, en la fase de aprobación inicial.

Igualmente, y con los mismos requisitos, podrá prescindirse del trámite de avance en las revisiones parciales de los planes insulares y planes generales, cuando se acredite que los cambios que determinan no alteran de forma sustancial el modelo territorial insular o municipal.

En tanto que reglamentariamente se determine el modo y requisitos que deban observarse en la materialización de estas previsiones, corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el control de la acreditación municipal o insular en relación con la no alteración del modelo territorial exigido. Dicho pronunciamiento deberá realizarse por la Comisión, en el trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y con los efectos previstos en dicho precepto.»

Artículo 11. *Tramitación del planeamiento.*

1. Se modifica la redacción del apartado 2 del artículo 42 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. El procedimiento para la tramitación de los Planes de Ordenación Urbanística se establecerá reglamentariamente, ajustándose a las siguientes reglas:

a) El plazo de tramitación quedará suspendido cuando deban solicitarse informes preceptivos durante el plazo fijado legalmente para su adopción y notificación.

b) La Administración que en cada caso tenga atribuida la competencia para proceder a la aprobación inicial, provisional o definitiva podrá proceder, con anterioridad al transcurso de los plazos máximos para dicha aprobación, y de forma motivada cuando el estado de concreción y desarrollo de la tramitación lo justifiquen, a ampliar los plazos establecidos para cada trámite por una sola vez y por un periodo máximo de la mitad del plazo que tenga establecido.

c) En los procedimientos de iniciativa pública que se tramiten y aprueban por la misma Administración Pública, el transcurso del plazo fijado reglamentariamente determinará la caducidad del procedimiento con archivo del expediente y, en su caso,

el levantamiento de la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas o de la tramitación de los instrumentos de ordenación.

En los procedimientos de iniciativa pública donde la competencia para la aprobación definitiva corresponda a una Administración distinta de la que deba aprobarlo inicialmente, el transcurso de los plazos fijados reglamentariamente para formular y tramitar dicho instrumento determinará la caducidad del procedimiento, con los efectos prevenidos en el párrafo anterior. El transcurso del plazo para dictar la aprobación definitiva determinará la desestimación de la solicitud.

No obstante la declaración de caducidad, el órgano que tenga atribuida la competencia para formular el instrumento de planeamiento podrá acordar, en el plazo máximo de un año, reproducir la iniciativa disponiendo la conservación de los trámites efectuados hasta el momento.

d) La falta de resolución en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de iniciativa privada tendrá efectos desestimatorios excepto en el caso de los Planes Parciales de Ordenación y los Estudios de Detalle.»

2. Análogo procedimiento será aplicable a la tramitación del Planeamiento Territorial y de los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos.

3. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 42 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que quedan redactados con el siguiente contenido:

«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.

4. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo 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.

A tal efecto, cuando concluida la fase de aprobación inicial o provisional se deba remitir el expediente para su aprobación definitiva o para la emisión del informe preceptivo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, deberá acompañarse la documentación completa del instrumento de planeamiento, con inclusión de las alegaciones formuladas y contestadas y los convenios urbanísticos que se incorporen, así como los informes sectoriales que resulten exigibles cuando hayan sido emitidos o, en caso contrario, la solicitud de los mismos formulada por el órgano promotor. El plazo para que la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias resuelva sobre la aprobación definitiva o emita su informe preceptivo comenzará a computarse desde la recepción de dicha documentación completa o, en su caso, desde que hayan transcurrido 15 días desde la fecha en que finalice el plazo máximo para que se emitan los informes sectoriales solicitados.

Tampoco se aplicará el silencio administrativo positivo si el plan contuviere determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.»

4. Se añade una nueva letra c) al apartado 4 del artículo 44 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias con el siguiente contenido:

«c) En todo caso, respecto a las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina, o que por su estado la rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, y tales circunstancias se acrediten en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para su reconstrucción total o parcial, siempre que no estuviere expresamente prohibida, en cada caso concreto, por el Plan Insular de Ordenación, por los Planes Territoriales de Ordenación o por el Planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos que resulte aplicable al ámbito de su emplazamiento. En cualquier caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos

materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria.»

TÍTULO II

TURISMO Y SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL

CAPÍTULO I

Límites a la ocupación territorial de la actividad turística

Artículo 12. *Clasificación y categorización de suelos con destino a las actividades turísticas.*

En las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, el planeamiento territorial o urbanístico, solo podrá clasificar nuevo suelo urbanizable sectorizado con destino turístico, en los casos siguientes:

a) Cuando la adopción de un nuevo modelo territorial determine la necesidad de cambiar la implantación territorial de la actividad turística, siempre que se produzca de forma simultánea una desclasificación de suelo urbanizable sectorizado con destino turístico que tenga atribuida una edificabilidad similar.

b) Cuando el planeamiento contemple operaciones de reforma interior o sustitución en suelos urbanos que determinen una menor densidad edificatoria o una nueva implantación de equipamientos, sistemas generales o espacios libres, que requiera la deslocalización o traslado total o parcial de edificaciones, equipamientos e infraestructuras turísticas, podrá clasificarse suelo que tenga la edificabilidad precisa para la sustitución, siempre y cuando quede garantizada la reforma urbana a través de los pertinentes convenios urbanísticos o, en caso de que se planifique su materialización mediante gestión pública, se garantice el equilibrio económico y financiero de dicha ejecución. En cualquier caso, no podrá aprobarse el instrumento de ordenación del nuevo suelo clasificado, o en el caso de que este figure ordenado por el plan general de ordenación, no podrá aprobarse el proyecto de urbanización, sin las debidas garantías de ejecución del plan de sustitución.

c) Cuando previa motivación de las razones socioeconómicas que lo aconsejen sea autorizado por el Gobierno de Canarias, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y el Medio Ambiente de Canarias sobre el estado y repercusiones económicas territoriales y ambientales del municipio y de la zona afectada, el grado de ocupación, la capacidad de carga turística, así como las condiciones y evolución del mercado turístico insular.

d) Excepcionalmente, cuando de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o de un plan general municipal, supletorio o no, se derive la necesidad de preservar determinados suelos por sus valores naturales, culturales o estratégicos, podrá clasificarse, en zonas turísticas insulares y previa conformidad de la correspondiente administración municipal, nuevo suelo que permita el traslado de las edificabilidades ya patrimonializadas por los titulares de suelo y edificación del área objeto de protección, así como, en su caso, compensar por los gastos de adquisición de suelo y de gestión y urbanización turística.

En cualquier caso, la clasificación propuesta deberá observar las previsiones del plan territorial especial turístico y, en su caso, del planeamiento insular.

CAPÍTULO II

Incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas

Artículo 13. *Convenios de sustitución.*

(Derogado)

Artículo 14. *Incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora.*

(Derogado)

Artículo 15. *Proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma.*

(Derogado)

CAPÍTULO III

Medidas excepcionales para la sostenibilidad: modulación del crecimiento

Artículo 16. *Límites al otorgamiento de autorizaciones previas.*

(Derogado)

Artículo 17. *Alternativas a los aprovechamientos urbanísticos de uso turístico.*

Los titulares de suelos urbanos de uso turístico, así como de los suelos urbanizables sectorizados y ordenados con destino total o parcialmente turísticos, que no hubieran quedado desclasificados en virtud de lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, y que, por consiguiente, en aplicación de la moratoria turística se mantengan inedificados, pero con sus derechos urbanísticos consolidados, mediante escrito dirigido a la consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de ordenación del territorio, podrán optar en los plazos que se indican, por alguna de las siguientes alternativas:

1) **(Derogado)**

2) En cualquier momento del plazo de vigencia de la suspensión del otorgamiento de las autorizaciones previas, por la sustitución de la edificación alojativa por otras destinadas a parques temáticos, actividades culturales, de ocio, de espectáculos, comerciales, deportivas, de restauración u otras similares. En estos supuestos, cuando el nuevo proyecto precise modificación del planeamiento, esta podrá ser acordada por el Gobierno, en los términos y con los requisitos previstos en el artículo 47 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3) En cualquier momento del plazo de vigencia de sus aprovechamientos urbanísticos de uso total o parcialmente turístico, por el traslado y la recategorización de los mismos, mediante convenio urbanístico con los parámetros de ponderación adecuados, suscrito con los ayuntamientos a que afecte, y autorizado por el Gobierno previo informe del respectivo cabildo insular, con el fin de sustituir aquéllos por nuevos usos en la localización adecuada, industriales, comerciales energéticos, o residenciales, siempre que en este último caso al menos el treinta por ciento de las viviendas sean de algún régimen de protección oficial, que podrán ser emplazadas en la localización más adecuada, en atención a consideraciones del modelo territorial y de estructuración social.

La autorización por el Gobierno de estos convenios determinará su inclusión en el Planeamiento General correspondiente, para lo que se dispondrá si fuera preciso el mismo trámite del artículo 47 del Texto refundido citado en el apartado anterior.

De no elegir el propietario del suelo turístico con los derechos urbanísticos consolidados, indicados anteriormente, alguna de las alternativas descritas, se entenderá que opta por su mantenimiento, con el aplazamiento de las facultades edificatorias al término de la suspensión temporal dispuesta. Las alternativas previstas en este artículo serán de aplicación a las licencias convalidadas por la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, y que se hayan acogido a la disposición transitoria quinta de la Ley 9/2003.

Artículo 18. *Prohibiciones de cambio de uso.*

(Derogado)

CAPÍTULO IV

Planes territoriales especiales de ordenación turística insular

Artículo 19. *Subrogación en las competencias de planeamiento.*

Los Cabildos Insulares que, a la entrada en vigor de la presente ley, no hubieran llevado a cabo la aprobación provisional de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular, previstos en la disposición adicional primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, deberán remitir al Gobierno, en el plazo de tres meses, un informe con las previsiones temporales de la conclusión de la fase insular, que en ningún caso podrá exceder de un año.

Transcurrido el plazo fijado sin que el plan haya sido aprobado por el cabildo, el Gobierno, previo informe de las consejerías competentes en materia de turismo y de ordenación del territorio, requerirá al cabildo respectivo para que culmine la fase insular en el improrrogable plazo de tres meses, trascurrido el cual acordará la subrogación de la Administración autonómica en la tramitación y aprobación del plan. El acuerdo de subrogación contendrá una disposición por la que se recabe el expediente íntegro del cabildo insular.

CAPÍTULO V

Simplificación, racionalización y fomento en materia turística

Artículo 20. *Modificación de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias.*

1. Se modifica el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

> **«Artículo 24.** *Autorizaciones previas al ejercicio de actividades turísticas reglamentadas.*
>
> 1. El ejercicio de cualquier actividad turística reglamentada requerirá, previa clasificación del establecimiento, en su caso, la correspondiente autorización, cualquiera que sea su denominación, expedida por la Administración turística competente conforme a la normativa sectorial de aplicación.
>
> 2. Asimismo, los proyectos de construcción de establecimientos alojativos turísticos, así como los que reglamentariamente se establezca, requerirán para su ejecución la autorización previa expedida por la Administración turística competente. Esta autorización precederá a la licencia urbanística correspondiente.»

2. Se modifica el apartado d) del artículo 51.1 de la Ley 7/1995, quedando redactado en los siguientes términos:

> «d) Organización y asistencia a congresos y traducción simultánea.»

3. Se incorpora un nuevo apartado al artículo 75 de la Ley 7/1995, del tenor siguiente:

> «10. El incumplimiento de las normas legales relativas al principio de unidad de explotación de establecimientos alojativos.»

Artículo 21. *Modificación de las Directrices de Ordenación del Turismo.*

Se modifica el apartado 4 de la Directriz 31 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, que queda redactada en los siguientes términos:

> «4. Como medidas específicas, entre otras, los informes favorables a la concesión de incentivos regionales, se limitarán, además de a las actuaciones de equipamiento complementario y renovación de la planta alojativa, a todos aquellos supuestos a los que no resultan de aplicación las medidas limitativas del crecimiento y, en concreto, a los siguientes supuestos:

a) Establecimientos turísticos ubicados en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro afectados por las previsiones contenidas en la Ley 6/2002, de 12 de junio, modificada parcialmente por la disposición adicional octava de la Ley 19/2003, de 14 de abril.

b) Establecimientos hoteleros proyectados en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, en los núcleos que la normativa sectorial y el planeamiento insular determinen.

c) Establecimientos turísticos alojativos de turismo rural en edificación antigua rehabilitada, en los términos previstos en la Directriz 27.3 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo.

d) Establecimientos turísticos alojativos ubicados donde el planeamiento insular, territorial turístico o general admita crecimiento turístico, siempre que se trate de instrumentos adaptados o elaborados conforme a las Directrices y se cumplan las previsiones sobre ritmos de crecimiento.

e) Establecimientos turísticos alojativos con licencia municipal de obras en vigor, concedida con fecha anterior al 15 de enero de 2001.»

TÍTULO III

OTRAS MEDIDAS DE DINAMIZACIÓN SECTORIAL

Artículo 22. *Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 1/2006, de 7 de febrero.*

Se modifica el punto 1 del artículo 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 1/2006, de 7 de febrero, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.»

Artículo 23. *Modificación de los artículos 76 y 77 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

1. Se modifica el apartado 2 del artículo 76 del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. Los bienes integrantes del patrimonio público de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, y cuando su uso sea residencial, se destinarán prioritariamente, atendiendo a la propia naturaleza del bien y de conformidad con lo establecido en este texto refundido, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, previo acuerdo de la Administración titular del patrimonio, que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, mediante certificación municipal en la que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, o también cuando por sus condiciones se entienda no aptos para este fin, previo informe favorable del Instituto Canario de la Vivienda, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los siguientes fines:

a) Conservación o mejora del medio ambiente.

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

c) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.

d) 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 destinados a sistemas generales.»

2. Se modifica el artículo 77 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

«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, dando prioridad a las adquisiciones destinadas a cubrir necesidades de usos dotacionales, educativos o sanitarios, cuando los permitan la regulación de los instrumentos urbanísticos. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen de suelo y valoraciones al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno. Cuando los procedimientos que requiere el presente apartado queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente con sujeción a los pliegos de base que se establecieron para los procedimientos de adjudicación.

b) Cedidos gratuitamente, por precio fijado o mediante cualquier otra contraprestación, cuando tenga por finalidad el fomento o promoción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, la realización de programas de conservación, mejora medioambiental, o la ejecución y en su caso gestión de otros usos previstos en el planeamiento. La cesión se efectuará mediante el oportuno convenio, y se podrá llevar a cabo a favor de cualquiera de las siguientes entidades:

1. Administraciones Públicas Territoriales.

2. Entidades de Derecho Público dependientes o adscritas a dichas Administraciones Públicas Territoriales.

3. Sociedades Mercantiles en cuyo capital social la participación directa o indirecta de entidades a las que se refieren los dos apartados anteriores sea superior al cincuenta por ciento, siempre que su objeto social incluya la finalidad que justifica la cesión del suelo.

4. Fundaciones con una aportación mayoritaria directa o indirecta superior al cincuenta por ciento de entidades incluidas en los epígrafes 1, 2 y 3 del presente apartado.

El convenio referido deberá incluir expresamente que los beneficios que pudieran derivarse para la entidad cesionaria, como consecuencia del mismo, habrán de destinarse a los fines establecidos en la ley para el patrimonio público de suelo.

c) Permutados directamente en los casos de tramitación de un procedimiento de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales o de adquisición de terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos.

d) Permutados directamente o cedidos en uso a entidades religiosas o benéfico-sociales oficialmente reconocidas, cuando su destino sea sociosanitario, educativo o de culto.

2. La enajenación a la que se refiere la letra a) del apartado anterior, cuando se efectúe a favor de cualquier persona o entidad no incluidas en el epígrafe b) anterior se deberá efectuar mediante concurso público a precio fijado cuando el bien se destine a vivienda con algún tipo de protección.

Lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior será también de aplicación cuando el objeto de la cesión sean viviendas o anexos de las mismas sujetos a régimen de protección pública que no resulten incluidos en el concepto de patrimonio público de suelo, según viene definido en el artículo 74.3 del presente texto refundido.

No obstante lo señalado en la letra b) del apartado anterior, los bienes de los Patrimonios Públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública serán cedidos gratuitamente a la Administración u organismo competente para realizar dicha promoción pública.»

Artículo 24. *Modificación del artículo 169 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

Se modifica el apartado 1 del artículo 169 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las licencias urbanísticas que supongan la realización de obras se otorgarán con unos plazos determinados para el comienzo y finalización de las mismas, atendiendo al cronograma presentado por el promotor, que deberá fundamentarse en criterios de proporcionalidad y complejidad. Si dichas licencias no indicaran expresamente otros plazos, que en ningún caso para cada uno de ellos podrá superar los cuatro años, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de dos años para iniciar las obras y cuatro años para terminarlas. No obstante, a solicitud de los promotores de licencias urbanísticas, podrán otorgarse licencias de ejecución por fases constructivas con los plazos indicados para cada una de ellas a determinados proyectos, que por su complejidad o dimensión o por la coyuntura económica, así lo demanden. Cada fase deberá cumplir los requisitos de autosuficiencia funcional respecto a los servicios comunes que se determinen precisos para el posible otorgamiento de una licencia de ocupación parcial.»

Artículo 25. *Modificación de la Directriz 19 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.*

Se modifica la letra a) del apartado 1 de la Directriz 19 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, que queda redactada en los siguientes términos:

«a) En el proceso de renovación mediante la rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, si se opta por el mantenimiento del uso turístico, se podrá también mantener la capacidad alojativa previa.»

Artículo 26. *Modificación de la Directriz 63 del texto normativo de las Directrices de Ordenación Territorial, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 abril.*

1. Se modifica el carácter de Norma Directiva (ND), de la totalidad del precepto relativo a la Directriz 63, de las de Ordenación Territorial, previstas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, en los términos siguientes:

– Tendrán el carácter de Recomendación los subapartados 1.a), 1.b), y 2.b).
– Tendrá el carácter de Norma Directiva el resto del precepto.

2. Solo podrán ser motivos de justificación de la posible inobservancia de las determinaciones con carácter de Recomendación de esta Directriz, en los términos previstos en el apartado 4, del artículo 15 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias:

a) La acreditación de las necesidades de extensión o cambio del modelo del asentamiento necesario para su crecimiento vegetativo, tanto por la extensión de la superficie libre existente hacia el interior del asentamiento como por sus condiciones orográficas, ambientales, o de conexión con las infraestructuras y los sistemas generales.

b) La necesaria obtención de espacios libres para la seguridad hidrológica o frente a incendios forestales, así como para la implantación de infraestructuras e instalaciones con dicha finalidad.

c) La obtención de suelos con destino a la protección paisajística o de la flora y la fauna, o para la conservación de espacios libres vinculados al asentamiento, y la implantación de sus dotaciones y equipamientos necesarios, circunstancias que deberán acreditarse

mediante los oportunos convenios urbanísticos, los documentos que garanticen las cesiones gratuitas, o el modo de obtención de los mismos por el municipio.

3. Se modifica el subapartado 2.e) de la expresada Directriz 63, que quedará redactado como sigue:

«e) Las actividades admisibles en los suelos rústicos de asentamientos rurales serán las industriales y comerciales preexistentes, o las vinculadas a las actividades agrarias, así como las artesanales en cualquier caso, compatibles con la vivienda y las de los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.»

Disposición adicional primera.

Los Instrumentos de Ordenación de los Recursos Naturales y del Territorio, así como los de Ordenación Urbanística, categorizarán y ordenarán el suelo rústico en el que existan formas tradicionales de población rural, a que se refiere el artículo 55 c) del 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, en alguna de las categorías de asentamiento rural o agrícola que corresponda en función de sus características de ocupación, sin que a tales efectos les sean aplicables las limitaciones establecidas en los artículos 1 y 2 del Decreto 58/1994, de 22 de abril, modificado por el Decreto 80/1994, de 13 de mayo, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.

Disposición adicional segunda.

1. Los informes urbanísticos que deban emitir los cabildos en aquellos supuestos donde el planeamiento municipal no se encuentre adaptado al texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos, a las Directrices Generales de Ordenación o a los Planes Insulares, o no se haya aprobado el preceptivo Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, y cuyo contenido debe determinar la compatibilidad de un determinado proyecto con el Plan Insular de Ordenación, sólo tendrán carácter vinculante respecto de la comprobación de tal adecuación con las determinaciones necesarias y facultativas del Plan Insular de Ordenación reguladas en los artículos 18 y 19 del texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y siempre que dicho Plan Insular se encuentre adaptado al mismo, así como a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

En el caso de que el Plan Insular de Ordenación no se encuentre adaptado a dicho marco normativo, el informe que en base a sus previsiones emita el cabildo insular, aunque preceptivo, no tendrá carácter vinculante.

2. La emisión de los informes técnicos y jurídicos de carácter preceptivo en el procedimiento de aprobación, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento urbanísticos y de ordenación territorial, cuya competencia esté atribuida genéricamente a la consejería competente en materia de ordenación territorial, corresponderá a las ponencias técnicas de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, salvo que se hayan atribuido expresamente al pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

A tal fin, el presidente de la ponencia podrá recabar los informes, de carácter externo o interno, que considere necesarios para poder conformar adecuadamente el parecer de la ponencia.

Disposición adicional tercera.

La Consejería competente en materia de ordenación del territorio, formulará y resolverá los expedientes de deslinde y amojonamiento de los Espacios Naturales Protegidos, en virtud de los límites y descripciones establecidos en la Ley de 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, así como de sus modificaciones posteriores, priorizando aquellas zonas colindantes con los suelos urbanos o urbanizables.

A tales efectos, los trabajos de comprobación y las obras de señalización y amojonamiento, tendrán la consideración de utilidad pública a los efectos previstos en los

artículos 9 y 11 de la Ley de Expropiación Forzosa, determinándose, cuando fuere necesario, las indemnizaciones por ocupación temporal o definitiva a que hubiere lugar.

El procedimiento de deslinde y amojonamiento será el previsto en la legislación de patrimonio de las administraciones públicas.

Disposición adicional cuarta.

El Anexo de la Ley 13/2006, de 29 de diciembre, de ampliación de la Reserva Natural Especial a la totalidad del Malpaís de Güímar, queda redactado como sigue:

«ANEXO:

– Norte: Desde un punto en el camino del Socorro (UTM: x:364640; y:3132970), en el flanco noroeste de Montaña Grande y al este de un paso elevado de la autopista TF-1, continúa hacia el noreste por dicho camino hasta el cruce con el camino que flanquea a Montaña Grande por el norte (UTM: x:364825; y:3133213), continúa por el Camino del Socorro en dirección este hacia el caserío de El Socorro, hasta alcanzar la cota 25 (UTM: x:366039; y:3134186). A continuación se dirige hacia el sur por dicha cota hasta alcanzar el cauce del barranco de Chinguaro (UTM: x:366021; y:3134096), el cual toma aguas abajo hasta el cruce con un camino (UTM: x:366210, y:3134104), por el que continúa hacia el sur hasta un punto (UTM: x:366410; y:3133949), continuando en dirección este hasta alcanzar la línea de bajamar escorada, en la playa de la Entrada (UTM: x:366439; y:3133949).

– Este: Desde el punto anterior continúa hacia el sur por la línea de bajamar escorada hasta el extremo más meridional de la Punta de los Canarios (UTM: x 365634; y: 3131022).

– Sur: Desde el punto anterior continúa en línea recta en dirección NO hasta alcanzar un camino (UTM: x:365576; y:3131044) por el que continúa en dirección Sur hasta un punto (UTM: x:365474; y: 3130956), a partir del cual se dirige hacia el NO hasta alcanzar el muro de una finca (UTM: x:365306, y:3131101), por el cual continúa en dirección noreste hasta la esquina de los mismos, a cota 20 (UTM: x:365333; y:3131132). Desde allí continúa hacia el NO, por el muro de dicha finca, describiendo en el tramo final un arco con el que alcanza el camino de acceso a la Finca de Amogio, a cota 45 (UTM: x:365085; y:3131505). Continúa por este camino hacia el norte unos 190 metros, para seguir, en el primer cruce al final de una curva, una línea en zigzag primero al ENE y después al NNO, por los muros que separan una unidad de parcelas dentro de la misma finca; luego prosigue hacia el ENE unos pocos metros, y otra vez hacia el NNO en recta por otra unidad de parcelas, hasta alcanzar el camino de la Finca de Samarines a cota 75 (UTM: x:365049; y:3131938). Por dicho camino continúa hacia el NNO hasta la cota 100, en la base de Montaña Grande (UTM: x:364944; y:3132135).

– Oeste: desde el punto anterior continúa por dicho camino bordeando por el oeste a Montaña Grande, hasta alcanzar el punto inicial.»

Disposición adicional quinta.

1. No será de aplicación en las islas de El Hierro, La Palma y La Gomera lo previsto en los capítulos I, II, y III del título II de esta ley, exceptuando lo previsto en el artículo 18.

2. En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma los límites y ritmos de crecimiento de la planta alojativa, y, en general, las previsiones específicas de ordenación turística se regirán por el plan insular o territorial que desarrolle los requerimientos de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre dichas materias, y en particular, según la siguiente normativa:

a) Los planes territoriales especiales contemplados en la disposición adicional primera de la Ley 6/2001, de 23 de julio, que desarrollan la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, de conformidad con su disposición adicional primera, una vez aprobados, mantendrán su vigencia hasta la entrada en vigor del correspondiente Plan Insular de Ordenación adaptado a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. En cualquier caso, las islas que dispongan de dichos Planes Territoriales Especiales adaptados a la legislación territorial y urbanística, quedan

excepcionadas de formular los planes previstos en la disposición adicional primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

b) Los Planes Territoriales Especiales formulados en desarrollo de la citada legislación turística específica para estas islas, vigentes al tiempo de la aprobación de la presente ley, podrán ser mantenidos en su vigencia por los Planes Insulares de Ordenación, adaptándolos a sus requerimientos, en su caso.

3. Se modifica la disposición adicional primera de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial y de la actividad turística de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, que queda redactada en los siguientes términos:

«Primera. Planes territoriales especiales.

1. Los Planes Territoriales Especiales previstos en la disposición adicional primera de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, deberán incorporar las previsiones que se establecen para el planeamiento insular en los artículos 4, 5, 7 y 8 del presente texto legal, y tendrán el carácter de instrumentos de ordenación territorial insular de la actividad turística en tanto no se encuentre adaptado el respectivo plan insular de ordenación. Cuando estos planes territoriales afecten a un espacio natural protegido tendrán el carácter de planes de ordenación de los recursos naturales, por lo que sus determinaciones en materia turística podrán tener la naturaleza de normas de aplicación directa, normas directivas o recomendaciones.

2. Los equipamientos estructurantes definidos y ordenados con este carácter en dichos Planes Territoriales Especiales, o en su caso en los Planes Insulares, tendrán así legitimada su directa ejecución, sin que resulten condicionados por la categorización y por la calificación del suelo, de acuerdo con el contenido establecido en el correspondiente Proyecto de Actuación Territorial, que debe ser aprobado previamente, sin perjuicio de los pertinentes estudios o proyectos técnicos exigidos administrativamente para la concesión de la licencia urbanística.»

Disposición adicional sexta.

Se modifica la rúbrica de la sección 2.ª del capítulo VIII del título III del texto refundido de las Leyes de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactada en los siguientes términos:

«Sección 2.ª Deberes de conservación de las edificaciones, de las superficies de cultivo limítrofes con las superficies forestales arboladas y declaraciones de ruina.»

Disposición adicional séptima.

Se añade un apartado 4, nuevo, al artículo 153 del texto refundido de las Leyes de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

«4. Los propietarios de los terrenos agrícolas de labradío situados a menos de 500 metros de las superficies forestales arboladas deberán garantizar su limpieza y mantenimiento como medida de protección contra los incendios forestales. En caso de incumplimiento se faculta al ayuntamiento correspondiente a realizar la limpieza y repercutir posteriormente los costes a los propietarios, habilitando fórmulas de financiación para aquellos propietarios que por su situación económica-social no puedan asumir tal obligación.»

Disposición adicional octava.

Se añade una letra e), nueva, al artículo 190 del texto refundido de las Leyes de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con el siguiente contenido:

«e) Contra las resoluciones sancionadoras de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural que pongan fin a los procedimientos, y sin perjuicio del recurso de reposición ante su director ejecutivo, se podrán interponer recursos de alzada:

1) Ante el Consejero del Gobierno competente por razón de la materia, cuando su importe sea inferior a 300.000 euros.

2) Ante el Consejo de Gobierno, cuando su importe supere los 300.000 euros.»

Disposición adicional novena.

Se modifica el anexo de Reclasificación de los Espacios Naturales del texto refundido de las Leyes de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en la descripción literal de los mismos, en los siguientes términos:

1. En la isla de Gran Canaria, en la descripción del C-10. Parque Natural de Pilancones, se añade un apartado 3, nuevo, con el siguiente contenido:

«3. El asentamiento de Lomo de Pedro Afonso se considerará compatible con el Parque con carácter excepcional.»

2. En la isla de Lanzarote, en la descripción del L-2. Parque Natural del Archipiélago Chinijo, se añade un apartado 4, nuevo, con el siguiente contenido:

«4. En la localidad de la Caleta del Sebo, en la isla de La Graciosa, el uso residencial permitido será compatible, con carácter excepcional, con el uso alojativo turístico, en los términos y condiciones que se establezcan en el Plan Rector de Uso y Gestión que, en cualquier caso, deberá garantizar el carácter propio de núcleo marinero y quedar circunscrito a las viviendas existentes a la entrada en vigor de la presente Ley y a la acreditación por sus titulares de la residencia permanente en el mismo lugar.»

3. En la isla de Lanzarote, en la descripción de L-3. Parque Natural de los Volcanes, se añade un apartado 3, nuevo, con el siguiente contenido:

«3. La localidad de El Golfo y el ámbito del núcleo urbano de Yaiza afectado por la delimitación de este parque natural se considerarán compatibles con el Parque con carácter excepcional.»

4. En la isla de Fuerteventura, en la descripción del F-3. Parque natural de Jandía, se modifica el apartado 3, que queda como sigue:

«3. La localidad de Puerto de la Cruz y el asentamiento rural preexistente de Cofete se considerarán compatibles con el Parque con carácter excepcional.»

Disposición transitoria única.

No será obligatoria la previsión establecida en el artículo 7.1, para los Planes Generales de Ordenación que encontrándose en redacción, y aprobados inicialmente, su aprobación provisional se lleve a cabo en el plazo máximo de un año, a contar desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición derogatoria primera.

Quedan derogadas las disposiciones del mismo o inferior rango, en todo lo que se opongan o resulten incompatibles con lo establecido en la presente ley, y en particular las del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, que se opongan a la misma.

Disposición derogatoria segunda.

Quedan derogados los artículos 2.1 g), el artículo 32.1, apartados e) y h), 51.1 e) y 76.13 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Disposición derogatoria tercera.

Queda derogado el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

Disposición derogatoria cuarta.

Quedan derogados los apartados 3, 4, 5 y 6 de la disposición transitoria primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, así como el apartado 4 de la disposición transitoria tercera de la misma Ley.

Disposición final única.

1. Se faculta al Gobierno de Canarias para proceder al desarrollo reglamentario para la aplicación de la presente ley.

2. La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

§ 3

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 103, de 31 de mayo de 2013
«BOE» núm. 145, de 18 de junio de 2013
Última modificación: 18 de marzo de 2025
Referencia: BOE-A-2013-6584

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de canarias.

PREÁMBULO

El artículo treinta, en sus números 15 y 21, del Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, dispone que la Comunidad Autónoma de Canarias tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda y en materia de turismo.

Las Islas Canarias, que tienen en el turismo su principal industria, se enfrentan al complicado reto de mantener y mejorar su posición como destino turístico de éxito y referencia internacional en un escenario de progresiva complejidad y en un entorno de creciente intensidad competitiva.

Cada vez resulta más difícil mantener la cifra de visitantes a las islas y, aún más, garantizar la rentabilidad de esta actividad económica. Esta situación podría ir a peor en un futuro cercano si no se toman las medidas oportunas. En este sentido, la correcta estructuración de la oferta, la mejora continua del producto y el desarrollo de una adecuada estrategia de promoción exterior, constituyen los principales retos a los que es necesario hacer frente para mejorar la competitividad de las Islas Canarias como destino turístico. Por otro lado, la situación actual exige que este esfuerzo de cualificación y mejora del destino sea compartido y estructurado por parte de todos los agentes, públicos y privados.

Por ello se hace imperativa una labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, labor a instrumentar mediante procesos de renovación a llevar a cabo por los empresarios. Por la importancia del sector dentro de la economía canaria, sin embargo, esta actuación debe ser impulsada por las administraciones públicas, mediante medidas de ordenación y simplificación de los procesos burocráticos y también por la habilitación de incentivos fiscales o de derechos materializables en plazas alojativas o instalaciones complementarias, que impulsen la necesaria actividad empresarial; las medidas de mejora de la calidad turística no obstante no se agotan en el simple proceso de renovación, aunque prioritario, y deben completarse con

una implantación prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente y a la resultante de los procesos de mejora y renovación de las instalaciones obsoletas, para la que se exige una mejora más modesta sobre el nivel de calidad preexistente para hacer viable la renovación.

Los principios liberalizadores, que inspiran la más reciente legislación europea, estatal y autonómica sobre la prestación de servicio y, en particular los turístico, no son un obstáculo para la modulación de estas normas; tal es caso de Canarias, que, en virtud de su especial fragilidad territorial y ambiental, se puede acoger a las excepciones contempladas en las propias directivas europeas en materia de ordenación territorial y medio ambiente y en especial en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

La sostenibilidad del modelo turístico canario requiere seguir manteniendo la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, excluyéndose por ello la clasificación de nuevos suelos con los límites establecidos en la vigente legislación, pero permitiendo, sin embargo, la implantación, en estos momentos y en suelos habilitados por la normativa urbanística y de establecimientos turísticos de alojamiento de diversas tipologías, derivados de los procesos de renovación y mejora, así como los de nueva implantación. Es necesario que estén sujetos a régimen de autorización administrativa habilitante previa a la licencia edificatoria, cuando se cumplan los condicionantes establecidos en el artículo 9 de la Directiva 2006/123/CE y en el artículo 24.2 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, según el texto modificado por la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, tanto los establecimientos de nueva implantación como aquellos que se deriven de los incentivos de renovación previstos en esta ley e impliquen un incremento muy sensible respecto al número de plazas alojativas del establecimiento inicial.

Por otra parte, el conocimiento preciso del número de plazas turísticas reales y de la ocupación turística potencial en cada isla constituye un requisito no sólo necesario sino ineludible para que la Administración pueda prever o, en su caso, resolver con antelación la suficiencia y calidad de los servicios esenciales, tales como sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, tratamiento y gestión de residuos. Debe tenerse en cuenta que los requerimientos de energía eléctrica o la generación de residuos de los turistas alojados en establecimientos turísticos resultan ser mucho mayores que las derivadas de igual número de residentes en las islas, lo que puede exigir importantes inversiones en infraestructuras por las administraciones públicas para asegurar la calidad del servicio.

La escasez de recursos naturales, el carácter fragmentado y la escala territorial en la prestación de tales servicios, tienen unos importantes sobrecostes económicos, sociales y, sobre todo, ambientales respecto a los que, para igual población, puedan prestarse en entornos continentales. Por ello se hace necesaria, una previsión anticipada de los usuarios potenciales de las actividades turísticas, previsión que, como principal indicador, puede utilizar el cómputo total de plazas autorizadas o en trámite de autorización para una determinada isla o, dentro de ella, para un determinado suelo turístico.

Conviene recalcar que es preciso seguir reservando la exigencia de autorización administrativa previa habilitante a los supuestos en que la actividad turística tenga incidencia territorial y el bien jurídico protegido esté vinculado a la protección del medio ambiente, en la línea diseñada por la *Ley 14/2009, de 30 de diciembre*, *por la que se modificó la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, así como en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril; en primer lugar por razones de interés general y teniendo en cuenta además que un control a posteriori de un posible daño se produciría demasiado tarde para ser eficaz.

Por otra parte, tras la experiencia de la legislación canaria promulgada hasta la fecha con similar propósito, que establecía la obligación de su renovación trienal para fijar los límites al crecimiento de la oferta turística y los problemas derivados de su aplicación, la ley opta por el criterio de dar carácter indefinido a la presente norma, sin perjuicio de establecer a su vez, un precepto que exige al Gobierno un informe de evaluación de los efectos observados cada tres años de la nueva normativa y a su vez, a través de propuestas de

resolución del Parlamento, basadas en el análisis de la evaluación, le permitiría modificar, en su caso, la exigencia o no de autorización previa para algunas tipologías de establecimientos alojativos, así como los incentivos previstos en esta Ley, garantizando los derechos adquiridos.

De esta forma, la presente ley viabiliza la edificación en aquellos suelos que tengan sus derechos urbanísticos consolidados, a través de la materialización de los derechos a plazas adicionales otorgadas como incentivos a la renovación, o mediante la implantación de hoteles de alta calidad, con lo cual se fomenta la renovación de la oferta obsoleta y el aumento de la calidad hotelera, todo ello sin consumo de nuevo suelo y permite la concesión de las autorizaciones habilitantes con esas condiciones.

En la presente situación de crisis económica, marcada por una pérdida muy importante de puestos de trabajo, particularmente en el sector de la construcción, el fomento de la renovación tiene un objetivo adicional muy importante: el incremento del empleo, cuyo fomento es objetivo básico de las políticas sociales de las administraciones públicas.

La renovación exige un incremento muy importante de los puestos de trabajo por su propia naturaleza y por ello es el propósito fundamental de la ley dar prioridad y más ventajas a la puesta al día y mejora de la calidad a las instalaciones alojativas obsoletas que a las nuevas implantaciones. De todas formas la exigencia de gran calidad a esa nuevas instalaciones, cinco estrellas o superior, viene acompañada con la obligación de establecer convenios con los servicios de empleo del Gobierno, en el marco de la estrategia canaria de empleo, para la formación continua de su personal como garantía de la calidad de sus servicios y también colaborar en la formación de desempleados, con su posible incorporación a su plantilla.

Como consecuencia de la normativa señalada anteriormente, la Ley excluye la necesidad de autorizaciones previas en los casos en que los efectos de la actividad proyectada en el medio ambiente previsiblemente no se estiman importantes. Por ello no se exige este requisito en las islas donde el modelo turístico no es el de carácter masivo; tal es el caso de las islas de La Palma, Gomera y El Hierro donde la actividad turística tiene una regulación singular en la Ley, excepto en el caso de las nuevas instalaciones cuando la autorización sea exigida por los correspondientes instrumentos territoriales de ordenación.

De igual manera, se excluye de la obligación general de solicitar las autorizaciones previas habilitantes, como requisito para la licencia municipal de instalaciones hoteleras de nueva implantación, a aquellos que se vayan a ejecutar en suelos urbanos consolidados no turísticos y también a los derivados de operaciones de renovación, salvo exigencia expresa de la normativa territorial aplicable.

La cualificación turística ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación de la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*. Esta norma planteó un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados, que se han ido incorporando mediante diferentes convenios urbanísticos a los novedosos planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico. Transcurridos tres años desde su promulgación, la incorporación de numerosos proyectos de renovación a las vías practicadas con carácter de urgencia por la citada ley ha mostrado lo acertado de aquellas iniciativas, y parece oportuno consolidarlas y ampliarlas mediante un instrumento legal que posibilite el logro de los objetivos de cualificación turística en un marco estratégico de mayor alcance, y que avance aún más decididamente hacia la agilización y simplificación de los procedimientos administrativos asociados a la cualificación turística. Son actuaciones potestativas del Gobierno por propia iniciativa o de los cabildos insulares, aceptada por el Gobierno, que normalmente se apoyan en una propuesta o informe de los ayuntamientos afectados, por su carácter de instrumentos urbanísticos de ámbito municipal, y que tienen una tramitación simplificada, mediante un procedimiento convencional singular, siguiendo el modelo ya desarrollado para estos planes por la Ley 6/2009, de 6 de mayo.

Sin embargo, la cualificación del espacio turístico va más allá de los establecimientos privados y, en tal sentido, se apuesta por la renovación urbana, entendiendo por tal la regeneración integral de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias mediante

intervenciones públicas y privadas, lo que incluye la renovación edificatoria, pero también actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en su propia legislación.

A efectos de incrementar el proceso de cualificación, la presente ley ajusta la gama de incentivos que preveía la Ley de medidas urgentes. Así, a los incentivos en materia de plazas adicionales se añaden los de incrementos en la edificabilidad y la tolerancia del cumplimiento matizado de los estándares de densidad de parcela a los establecimientos que ahora procedan a la renovación, además de la posibilidad de aplicar incentivos de carácter económico. En lo concerniente a los derechos a nuevas plazas que no se materialicen en la propia parcela, se regula el régimen de autorizaciones con mayor precisión y se posibilita el acceso al Registro General Turístico, en una sección específica, de los derechos a las plazas turísticas adicionales no utilizadas en la parcela objeto de renovación o sustitución, con lo cual se garantiza la publicidad y la seguridad jurídica, además de constituir una posible fuente de ingresos a añadir a los incentivos previstos.

Tales incentivos, podrán ser modificados por acuerdo del Gobierno previa resolución del Parlamento, como ya se ha indicado, cuando la situación económica aconseje variar su incidencia en el sector turístico cada tres años.

Es obvio que el logro de la cualificación turística tiene una magnitud estratégica y de interés público que no puede limitarse a las iniciativas que voluntariamente sean impulsadas desde el sector privado. La renovación de la oferta turística obsoleta constituye un deber que es necesario acometer, con las indispensables ayudas por parte del sector público, pero sin la menor dilación, pues nos va en ello el posicionamiento del sector turístico y la propia economía de las islas. Se hace preciso, en consecuencia, dotar a la Administración actuante de medios eficaces para remover los obstáculos que puedan interponerse en la marcha de las iniciativas para la cualificación, reforzando los mecanismos de intervención y posibilitando la sustitución de establecimientos deteriorados, o donde el uso turístico se haya alterado, por otros de mayor calidad y categoría. En tal sentido, la ley parte del deber que tienen los titulares de establecimientos y actividades turísticas de mantener, conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa turística y el planeamiento; y proporciona técnicas administrativas efectivas para que, cuando concurran las condiciones establecidas, puedan imponerse por la Administración las actuaciones de conservación y rehabilitación.

La nueva ley instituye además un mecanismo de control indirecto y a cargo de los titulares, consistente en la obligación de presentar, periódicamente, ante la Administración un informe a emitir por entidades acreditadas, relativo al estado de conservación y uso efectivo de los establecimientos. Las inspecciones técnicas se convierten, así, en un mecanismo eficaz de colaboración con la inspección turística, actuando ésta en los casos de incumplimiento.

Otro de los desafíos que aborda la nueva regulación es la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos, que afecta a varias zonas de nuestros núcleos turísticos, en ocasiones con gran amplitud. Para ello, la ley, tras declarar el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, ofrece diversos criterios para la especialización de las distintas áreas en el uso más adecuado, residencial o turístico, y los supuestos excepcionales de compatibilidad, posibilitando, en ciertos casos, la reconversión de determinadas promociones residenciales en la modalidad turística de villas.

En materia de planeamiento, el texto recoge y hace suyo la habilitación que la Ley 6/2009 otorgó a la Administración autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, y al propio tiempo ajuste y complemente su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Manteniendo, como ya se ha indicado, su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, la nueva ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias. El proceso de cualificación adquiere así una dimensión temporal más amplia, consiguiendo que los beneficiosos efectos de los planes de modernización no se detengan en la mera ejecución puntual sino que se incorporen al planeamiento, auspiciando, además, iniciativas particulares.

Respecto a la gestión de estos procesos, se propicia un procedimiento consensuado para las iniciativas que vengan amparadas por un previo convenio urbanístico, bajo los principios de ventanilla única y cooperación interadministrativa, todo lo cual redundará sin duda en la dinamización y agilidad del proceso.

En cuanto a la técnica legislativa adoptada, se ha elegido la opción de configurar y refundir en un solo texto toda la normativa anterior, incluyendo numerosos preceptos de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes, relativos a la cualificación turística, tanto en lo que atañe directamente a la modulación o renovación de la oferta alojativa y complementaria, como los que se refieren a la modernización y mejora de los núcleos consolidados; los que se dirigen a disciplinar la residencialización, y lo concerniente a las nuevas modalidades de alojamiento. Todo ello se hace en base a una misma estrategia de incrementar la calidad de nuestro territorio como destino turístico, ofrecer productos competitivos, y posicionarnos decididamente en una línea de turismo responsable, económica, ambiental y socialmente sostenible. Por razones de seguridad jurídica y evitar confusiones, se ha optado por mantener la vigencia del artículo 17 de la referida Ley 6/2009, salvo en su número 1, relativo a las alternativas a los aprovechamientos turísticos.

La ley en concordancia con su nuevo contenido deroga algunas Directrices que han perdido fundamento y que mantienen criterios muchas veces incompatibles con los procesos de renovación y su implantación.

Las disposiciones adicionales plantean diversas modificaciones puntuales de la Ley 7/1985, de 6 de abril y también del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 6 de mayo*, con el objetivo, por una parte de dar el encaje jerárquico de los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad dentro de la ordenación urbanística en el ámbito municipal y, por otra, establecer que todos los instrumentos de planificación no estarán sometidos a caducidad, implantando la obligación en el inicio de su tramitación de plantear un cronograma cuyo incumplimiento permitiría la subrogación por la Administración autonómica, así como de la Ley 8/2010, de 15 de julio, de los Juegos y Apuestas.

La ley consta de treinta y cinco artículos, ocho disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cinco disposiciones finales.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de la presente ley se entiende por:

a) Conservación edificatoria turística: las actividades que tienen por objeto mantener y rehabilitar los inmuebles e instalaciones turísticos en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística.

b) Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.

c) Establecimiento turístico: se entiende por tal tanto los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías, definidos en la normativa sectorial, como los de equipamiento turístico complementario.

d) Estándar de densidad turística de parcela: relación entre la superficie de una parcela urbanística y el número máximo de plazas de alojamiento que procede autorizar en la misma.

e) Renovación edificatoria turística: actuación que tiene por objeto el incremento de la calidad de los establecimientos turísticos. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente (rehabilitación total o rehabilitación parcial), o por sustitución, con o sin traslado.

f) Rehabilitación total: obras de mejora que afectan de un modo integral y genérico a un establecimiento turístico y cuya inversión asciende al mínimo establecido en esta ley.

g) Rehabilitación parcial: obras de mejora que afectan de un modo parcial a un establecimiento turístico.

h) Sustitución edificatoria: demolición de un establecimiento turístico y edificación de otro nuevo.

i) Traslado de la capacidad de alojamiento: es el derivado de la sustitución cuando la capacidad edificatoria preexistente o adicional derivada de los incentivos de rehabilitación se traslada, total o parcialmente, a otra parcela distinta de la ocupada por la edificación inicial.

j) Villa: el establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de tipología edificatoria aislada, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad con fines turísticos y sea gestionado por empresas comerciales, hoteles en funcionamiento o por sus propietarios o titulares con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de los servicios turísticos alojativos.

k) Zona turística: área limitada y reservada por el planeamiento para la localización e implantación de los usos turísticos.

l) Urbanizaciones turísticas: serán las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.

m) Clasificación de las villas: las que se le atribuyan en función de los requisitos exigidos para su inclusión en cada tipo, en las disposiciones reglamentarias que las regulan.

n) Hoteles urbanos: los que se emplacen en suelos urbanos consolidados no turísticos.

o) Urbanización mixta residencial turística: Serán las que el planeamiento califique como tales, en las que el uso turístico esté presente pero sea inferior al 30% de la edificabilidad total y/o superficie de las parcelas.

Artículo 3. *Finalidad.*

Es finalidad de la presente ley:

a) Ordenar y modular, dentro de parámetros sostenibles, el crecimiento de la oferta turística vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta disponible y a la implantación de nuevos equipamientos complementarios.

b) Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.

c) Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas.

d) Dotar a la Administración de instrumentos jurídicos eficaces para incentivar y, en su caso, asegurar el cumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y uso efectivo de los establecimientos turísticos.

e) Mejorar la imagen de los núcleos turísticos consolidados y lograr unos servicios públicos satisfactorios.

f) Favorecer una gestión coordinada de las administraciones públicas y agilizar la tramitación de los proyectos de renovación turística.

TÍTULO I

De la autorización de establecimientos turísticos

Artículo 4. *Otorgamiento de autorizaciones administrativas previas.*

1. Por razones de la fragilidad territorial y ecológica de las diferentes islas del archipiélago, en el marco de sostenibilidad del modelo establecido para cada una de ellas por los respectivos instrumentos de planificación territorial, y de conformidad con lo establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo números 24, 25 y 26 y la normativa autonómica que las desarrollan, con las excepciones establecidas en esta ley, con carácter general la implantación de nueva oferta alojativa turística en el caso de traslado de la capacidad de alojamiento en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, queda expresamente sometida a autorización previa habilitante de los respectivos cabildos insulares. Asimismo, la autorización previa será exigible en las mismas islas para las renovaciones y ampliaciones que conlleven incremento de plazas del propio establecimiento turístico alojativo, cuando así lo exija expresamente la normativa territorial a nivel insular.

2. En concordancia con lo dispuesto en el apartado anterior solo serán otorgadas autorizaciones previas para plazas de alojamiento turístico en Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, como requisito necesario para las consiguientes licencias urbanísticas, cuando tengan por objeto la nueva implantación de establecimientos alojativos en los siguientes casos:

a) Establecimientos hoteleros y también extrahoteleros, en este último supuesto cuando el planeamiento territorial no los prohíba expresamente, que deberán cumplir unos estándares de calidad edificatoria y del servicio ofrecido que garanticen el mínimo impacto medioambiental en términos de, al menos, ahorro de agua, contaminación acústica y lumínica y de gestión de residuos, y reunir las condiciones de densidad, equipamiento, infraestructuras y servicios establecidas reglamentariamente para configurar un modelo de excelencia y ecoeficiencia, así como para obtener certificaciones de calidad y gestión medioambiental turística y de máxima eficiencia energética.

b) Establecimientos alojativos de turismo rural.

c) Los establecimientos hoteleros de cinco estrellas o categorías superiores y también los extrahoteleros, en este último supuesto cuando el planeamiento territorial no los prohíba expresamente, de cinco estrellas o categoría superior.

> Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos, en su redacción original, el apartado 2.a) y el último inciso del apartado 2.c), por Sentencia del TC 209/2015, de 8 de octubre. Ref. BOE-A-2015-12294. y que en su fundamento jurídico 2 se establece la subsistencia de la controversia competencial respecto a la presente redacción, dada por la Ley 9/2015, de 27 de abril. Ref. BOE-A-2015-5801., en cuanto al tratamiento diferenciado a los establecimientos de cinco estrellas o categorías superiores, recogido en el apartado c).

d) Establecimientos con autorización previa que no se encuentre en situación de caducidad y que voluntariamente, o como resultado de su necesaria adecuación al cumplimiento de la legislación urbanística, sectorial, así como al planeamiento aplicable o a los planes de modernización, mejora e incremento de de la competitividad, sus titulares soliciten modificar la autorización previa otorgada, sin incremento del número de plazas ya autorizadas. En este caso no se autorizarán más plazas que las que hubiesen obtenido en su momento. En el caso de que la adecuación a dicha normativa no requiera modificación de la autorización previa, podrán solicitar directamente la licencia urbanística.

e) Los establecimientos de alojamiento, en cualquier modalidad y tipología, que habiendo contado con autorización previa, hubiesen cesado en su actividad y que en el marco del planeamiento y de un plan de modernización turística pretendan renovarse con la finalidad de retomar la misma.

No requerirán autorizaciones previas los establecimientos hoteleros que se pretendan ubicar en suelo urbano consolidado no turístico, sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los estándares correspondientes a la calificación pretendida.

En el marco de la estrategia de empleo de Canarias, los establecimientos hoteleros descritos en los apartados a) y c) de este precepto, deberán acreditar la previa suscripción con los servicios de empleo del Gobierno de Canarias de un convenio para la formación continua de su personal y colaborar en la formación de desempleados para la incorporación –en su caso– a las plantillas adecuadas a la calidad del establecimiento.

3. Asimismo, en esas islas estarán sujetas a autorización previa, si así lo establece la normativa territorial insular:

– La materialización de plazas alojativas turísticas procedentes de derechos otorgados por la ejecución de proyectos de renovación edificatoria de establecimientos cualquiera que sea su tipología.
– Las plazas de alojamiento turístico otorgadas como incentivo o compensación por la ejecución de equipamientos públicos o, siempre que hayan sido declarados por el Gobierno, como incentivo por la implantación de equipamientos privados, en los términos regulados en el artículo 18 de esta ley.

4. La oferta turística de nueva implantación a la que hacen referencia los números 1 y 2 anteriores, que debe cumplir las máximas exigencias de ecoeficiencia derivadas de la normativa de aplicación, solo se podrá implantar en parcelas que formen parte de una urbanización o de alguna de sus fases o etapas que hayan culminado las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización y también hayan formalizado las cesiones urbanísticas obligatorias.
5. Los establecimientos turísticos afectados por este artículo no están sometidos al régimen de suspensión de autorizaciones y licencias previstas en la disposición transitoria primera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Artículo 5. *Suelo turístico.*

1. En terrenos calificados con uso turístico, o uso mixto-residencial, sólo se permitirán operaciones urbanísticas de parcelación, de división o segregación de fincas tendentes a habilitar usos residenciales en todas o algunas de las parcelas o fincas resultantes, cuando el planeamiento insular o urbanístico municipal así lo contemplen expresamente.
2. En los establecimientos turísticos autorizados en suelos de uso turístico, independientemente de que se hayan erigido en parcelas o solares con uso mixto, no se permitirán cambios de uso de sus unidades de alojamiento turístico en residenciales.
3. Las limitaciones contenidas en los dos apartados anteriores podrán exceptuarse por los instrumentos de ordenación o por la legislación vigente que determinen la especialización de usos.

TÍTULO II

De la renovación y modernización turística

CAPÍTULO I

Renovación urbana

Artículo 6. *De la renovación urbana.*

1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.
2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

3. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización, las actuaciones de dotación o las actuaciones edificatorias, según sea su objeto. Cuando la actuación de renovación establecida en el planeamiento municipal o en un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se pretenda ejecutar en suelos urbanizables o urbanos no consolidados en proceso de gestión y ejecución, los beneficios, cargas y obligaciones derivados de los convenios de renovación suscritos no alterarán los procesos de equidistribución, cesión y urbanización efectuados o, en su caso, no ultimados sobre tales suelos, que continuarán gestionándose y ejecutándose en sus mismos términos, sin perjuicio de las obligaciones que corresponda afrontar a los firmantes de los convenios de renovación con la administración actuante.

4. Las actuaciones de renovación aprobadas mediante los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.

Artículo 7. *Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.*

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.

Cuando el área de intervención incluya o alcance a un conjunto histórico, el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá ordenar el citado espacio, en parte o en su totalidad, en cuanto sea necesario, conciliando la renovación con la conservación de los valores culturales, con informe preceptivo del cabildo insular y con sujeción a los límites sustantivos que establece la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. En su caso, el plan especial de protección que se elabore posteriormente deberá incorporar las determinaciones que hubiera establecido el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

2. Cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.

3. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados.

4. El plan deberá ir acompañado de un sistema de indicadores, cuyo contenido mínimo se desarrollara reglamentariamente, que permita el seguimiento periódico de su ejecución.

5. De igual modo, de acuerdo con el ayuntamiento, el plan definirá el órgano y forma de gestión, ya sea propia o en régimen de cooperación entre varias administraciones, que estará a cargo de su ejecución y seguimiento.

6. Los planes de modernización turísticos definirán los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la presente ley. Los incrementos de edificabilidad se atendrán al marco de equilibrio en la distribución de beneficios y cargas definido en la legislación urbanística y no podrán superar los límites máximos establecidos en esta.

7. Cuando los instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad a que se refiere el artículo 7 de esta ley, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

Artículo 8. *Competencia y procedimiento.*

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se tramitarán a propuesta del ayuntamiento o ayuntamientos afectados, a iniciativa del cabildo insular correspondiente o del Gobierno de Canarias y a solicitud de los particulares afectados, en su caso.

En todo caso la iniciativa deberá contar con la conformidad de los ayuntamientos afectados, que se entenderá otorgada al Gobierno si transcurrido el plazo de un mes desde su consulta aquellos no se hubieran pronunciado.

2. Los particulares incluidos en el ámbito de un plan en tramitación podrán suscribir convenios de gestión y ejecución con el ayuntamiento competente, con objeto de viabilizar la ejecución de los proyectos de renovación edificatoria, o de sustitución y traslado de su establecimiento, en coordinación con el órgano que tramite el plan. Una vez que esos convenios hayan sido sometidos a información pública, se remitirán al órgano que tramite el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, con objeto de que su contenido, que no tendrá carácter vinculante, pueda ser contemplado en dicho plan. Cuando el convenio suscrito sea de planeamiento o, en todo caso, para propiciar el trasvase de edificabilidad previsto en el artículo 11 de esta ley, el texto firmado por ayuntamiento y particulares en el proceso de elaboración, se tramitará conjuntamente con el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Tales convenios tendrán, en cualquier caso, la consideración de convenios urbanísticos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora.

3. Acordada o aceptada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, la elaboración de los documentos corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo. En su tramitación, que será abreviada y de fase única, se remitirá copia al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos. Simultáneamente, se expondrá a información pública por el mismo período mediante la publicación del anuncio en el *Boletín Oficial de Canarias* y en un periódico local.

4. Terminados los plazos anteriores, se convocará por la consejería competente para formular, impulsar y tramitar el plan, a las administraciones y entidades consultadas que hubieran presentado alegaciones a una reunión de valoración conjunta de la propuesta, donde se emita una posición común y razonada. A continuación, se recabará informe del municipio afectado, del cabildo insular, y, a la vista de los anteriores, de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias o del órgano colegiado que la sustituya, que emitirá informe-propuesta, con relación expresa, en su caso, de las discrepancias que hubieran manifestado las entidades locales.

5. Emitido el informe-propuesta, es competencia del Gobierno de Canarias la aprobación definitiva y evaluación periódica de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Una vez aprobado definitivamente, el acuerdo de aprobación, junto con un anexo que incorpore íntegramente el contenido normativo del plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se publicará en el Boletín Oficial de Canarias. La evaluación, que se realizará al final del primer año de la finalización del plazo de ejecución previsto, determinará el grado de cumplimiento de las determinaciones de planeamiento y de las actuaciones aprobadas, así como el nivel de cumplimiento de los objetivos de

modernización, mejora e incremento de la competitividad que motivaron su formulación. A partir de la primera evaluación y en tanto no se concluyan totalmente las actuaciones aprobadas, la evaluación se repetirá, periódicamente, de forma anual.

Artículo 9. *Modalidades de gestión y ejecución.*

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá tener lugar a través de cualquiera de las formas y modalidades previstas en la legislación urbanística.

2. Dependiendo de la entidad y complejidad de las operaciones de renovación, las administraciones públicas implicadas en la gestión y ejecución de un plan de modernización y mejora podrán optar por la creación de un consorcio urbanístico. La constitución de dicho consorcio será obligatoria cuando el ámbito ordenado por el plan se delimite como área de gestión integrada o de rehabilitación integral, de conformidad con lo dispuesto al efecto en la legislación urbanística, debiendo quedar integradas en él las administraciones afectadas con competencias sectoriales, urbanísticas y territoriales.

En todo caso, se asumirán en su constitución las competencias necesarias en materia de otorgamiento de autorizaciones turísticas, licencias urbanísticas y suscripción de convenios urbanísticos, en un sistema de ventanilla única, así como el resto de los cometidos que en la presente ley se asignan a los órganos gestores de la renovación urbana.

3. La ejecución de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad corresponderá a los ayuntamientos afectados u órgano consorcial, en su caso, cuando exista conformidad del Gobierno de Canarias.

CAPÍTULO II

Renovación edificatoria

Artículo 10. *Incentivos a la renovación.*

1. Los proyectos de renovación edificatoria que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley, podrán acogerse, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, a los supuestos, regulados en el artículo siguiente, de incremento de la edificabilidad normativa prevista por el planeamiento y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico y cuando procediese, del derecho a obtener plazas adicionales, sin que sea de aplicación a las plazas adicionales alojativas derivadas de procesos de traslado a otro emplazamiento la limitación establecida el apartado 1.a) de la directriz 26 aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril, ni los preceptos incluidos en la normativa territorial insular que la desarrollan.

2. El Gobierno mediante decreto, de oficio o a instancia del cabildo correspondiente, podrá limitar, incluso de forma parcial y a determinadas partes del territorio, la aplicación de los incentivos señalados en este capítulo cuando supongan la creación de nuevas plazas de alojamiento turístico y las circunstancias económico-sociales, territoriales o ambientales pongan de manifiesto, y así se motive, que la efectiva materialización de nuevas plazas afectaría negativamente a la sostenibilidad del modelo o desborde la capacidad de carga del territorio de que se trate.

3. No serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.

b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.

c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.

4. Las actuaciones de renovación y modernización turística que se acojan a los incentivos regulados en esta ley no estarán sujetas a autorización turística previa, salvo que pretendan materializar plazas adicionales en el establecimiento objeto de renovación.

Artículo 11. *Incentivos en edificabilidad.*

1. En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que se regulan en esta ley, podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente general por renovación, con mejora de servicios o equipamientos complementarios para aumentar la competitividad del establecimiento, que podrá permitir un incremento sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas, así como la sostenibilidad económica de la operación.

b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.

c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m^2c/m^2, en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.

d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

2. Solo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tengan como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial.

3. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el planeamiento o el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso se supere el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela.

4. Dentro de la misma zona turística, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria o, si lo permitiese el planeamiento territorial en otras zonas de la isla, de mejora de la oferta turística, y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, podrán autorizarse trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, siempre que no se vulneren derechos de terceros. Tales convenios, que tendrán la consideración legal y la tramitación de los convenios de planeamiento, serán preparatorios del procedimiento de alteración del planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en el artículo 236.3.b) del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo*, o, en su caso, se incorporarán al correspondiente plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en los términos indicados en el artículo 8, número 3, de esta ley.

5. a) Las actuaciones de renovación y modernización turística son actuaciones sobre el medio urbano, pudiendo ser delimitadas y ordenadas por programas de actuación sobre el medio urbano.

En estos casos, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

1. El 5 % del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.

2. El 7 % del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada en un plazo máximo de dos meses, por los servicios municipales o los entes que estén encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística, el impuesto sobre edificaciones, instalaciones y obras que fuere exigible, y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en otro planeamiento, o en cualquier otro procedimiento urbanístico habilitante.

b) En los casos previstos en el apartado anterior, el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse, se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito, en el momento de aprobación de la actuación. No obstante, dicho deber podrá sustituirse por su valor en metálico, cuando el planeamiento urbanístico, en el marco de sus objetivos, justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable.

c) Cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, sin perjuicio de poder ser sustituido por su equivalente en metálico.

6. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en la renovación de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el planeamiento o plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Artículo 12. *Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos.*

a) El planeamiento urbanístico definirá el índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m2 por plaza. Dicho estándar podrá disminuirse hasta 50 m2, en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento, según se establezca por el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en el apartado c) de este artículo.

b) Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.

En estos casos, dichos establecimientos solo podrán aumentar el número actual de plazas de alojamiento autorizadas, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Deberá incrementarse la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros.

2. Deberán implantarse nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, así como de la eficiencia energética y de gestión ambiental, de acuerdo a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

3. Deberá acreditarse el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente. En este caso, no habrá posibilidad de solicitar dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas. No obstante, a tales efectos, podrán computar las cubiertas de los establecimientos, que se destinen a esos usos.

El incremento de plazas estará condicionado, a su vez, por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico.

c) En los casos de sustitución de usos existentes, en el interior de las áreas turísticas consolidadas, al objeto de implantar usos turísticos de alojamiento, el estándar de densidad

aplicable a los mismos será el que prevea el planeamiento urbanístico para el ámbito de referencia.

d) Aquellos suelos urbanos no consolidados o urbanizables, con plan parcial aprobado, en vigor y en curso de ejecución, mantendrán la densidad de plazas establecidas en el plan parcial que legitime la ordenación en ejecución.

Artículo 13. *Incentivos en forma de plazas adicionales.*

1. La renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro que aparece en el anexo de esta ley y en sus sucesivas actualizaciones, dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes.

2. Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11, o con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba.

3. En los supuestos de sustitución y traslado, sólo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas, cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada, tal como se regula en esta misma ley.

Artículo 14. *Incentivos económicos y fiscales.*

Los proyectos de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos en Canarias tendrán el carácter de actividad estratégica a los efectos de acogerse al programa de incentivos referido en los artículos anteriores o los que puedan determinarse.

El Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con los cabildos insulares y los ayuntamientos afectados, elaborará un programa plurianual de inversiones públicas en las áreas turísticas a renovar definidas en la disposición adicional tercera de esta ley.

Artículo 15. *Agilización de trámites.*

Los proyectos de renovación edificatoria previstos en el planeamiento territorial o urbanístico, así como las actuaciones de ejecución de los proyectos de modernización, mejora e incremento de la competitividad amparada en lo dispuesto en la presente ley, gozarán de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras, que no podrá ser superior a 30 días.

El promotor deberá entregar en el ayuntamiento el proyecto de ejecución de la obra a realizar y las autorizaciones sectoriales necesarias. En un plazo no superior a 30 días el ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal y el inicio de las obras si la actuación proyectada no se ajusta al planeamiento urbanístico existente, o al plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad aprobado por el Gobierno o a las autorizaciones otorgadas.

CAPÍTULO III

Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos

Artículo 16. *Sustitución y/o traslado.*

1. En aquellos núcleos y urbanizaciones turísticas donde el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad contemplados en esta ley, dispongan la conveniencia de disminuir la densidad turística, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde contemplen una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones

previstas, podrán suscribirse convenios de sustitución de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla.

2. El traslado de los establecimientos turísticos y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan de conformidad con lo regulado en la presente ley, a solares, no está sometido a más restricciones que las derivadas de las determinaciones, capacidad de carga y ritmos de crecimiento establecidos por el planeamiento insular o territorial para el área de que se trate y el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que constituyan su ordenación, así como del estándar de densidad de suelo turístico y demás parámetros sectoriales de calidad, además de las previstas en la presente ley.

3. Podrá admitirse el traslado de los establecimientos turísticos y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan de conformidad con lo regulado en la presente ley, a sectores de suelo urbanizable existentes, en la misma o diferente zona turística y dentro de la misma isla. Su efectiva materialización estará supeditada a la previa transformación del suelo en urbano. Dicha condición se materializará mediante convenio, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 11.4.

4. El traslado de los establecimientos turísticos y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan de conformidad con lo regulado en la presente ley, a sectores de suelo urbanizable exigirá además de los requisitos reseñados en los apartados anteriores, su previa ordenación pormenorizada por el plan parcial u otro planeamiento que lo habilite.

5. Las autorizaciones previas para los establecimientos turísticos y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan, sólo serán otorgadas una vez que hayan culminado las operaciones de ordenación pormenorizada, gestión y urbanización que legitimen los actos de ejecución en el suelo a donde se vaya a producir el traslado, y se haya llevado a cabo o haya sido garantizada, la demolición efectiva del establecimiento anterior.

Artículo 17. *Incentivos por sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento.*

En caso de sustitución y traslado de un establecimiento de alojamiento, el propietario tendrá derecho a solicitar y, acreditados los requisitos legalmente exigibles, obtener autorización administrativa previa para nuevas plazas adicionales en las siguientes cuantías:

a) Si se ceden al municipio los terrenos para uso público, libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas. En este caso, el otorgamiento de la autorización previa requerirá la efectiva cesión del suelo.

b) Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas.

c) Dichas plazas adicionales, referidas en los apartados a) y b) anteriores, podrán incrementarse además en un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas.

Artículo 18. *Incentivos por implantación, sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios.*

1. La sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios que sean objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público, dará derecho a la materialización en otro solar de los incentivos en edificabilidad establecidos en esta ley, computándose los mismos respecto a la edificabilidad normativa del nuevo emplazamiento si ya estuviera ordenado, o bien, con respecto a la que ya ostentaba en el emplazamiento original si no fuere así. La recuperación para la Administración de las plusvalías que genere el aumento de edificabilidad será del 15% del aprovechamiento urbanístico.

2. La implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o, siempre que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias de nuevos equipamientos privados, en suelos urbanos o urbanizables, se incentivará mediante el reconocimiento de un máximo de 1.000 plazas alojativas, otorgándose una plaza por cada 30.000 euros de inversión con una inversión en equipamiento mínima de 30 millones de euros.

Artículo 19. *Sustitución de usos terciarios.*

El planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad contemplados en esta ley podrán establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios o de otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación. Con carácter excepcional, se admite el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley.

CAPÍTULO IV

Registro turístico de plazas de alojamiento

Artículo 20. *Registro turístico de plazas de alojamiento.*

1. Cada uno de los cabildos insulares creará un registro especial denominado «Registro turístico de plazas de alojamiento», en el que se inscribirán obligatoriamente los derechos al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas alojativas, hoteleras o extrahoteleras, derivados de la ejecución de proyectos de renovación edificatoria que se efectúen en su respectivo territorio.

2. Una certificación de tales inscripciones se remitirá, para su eficacia y publicidad, al Registro General Turístico de la consejería competente en materia de turismo que, a tal efecto y para cada una de las islas, abrirá una nueva sección denominada igualmente «Registro turístico de plazas de alojamiento», que incorporará los derechos al otorgamiento de autorizaciones previas inscritos por cada cabildo insular en su correspondiente registro.

3. Cada cabildo regulará mediante ordenanza el correspondiente Registro insular, así como el procedimiento de anotación de las altas, bajas, cambios de titularidad de las señaladas plazas y la fecha de su caducidad, a efectos meramente informativos y sin perjuicio de terceros. No obstante lo anterior, el Gobierno deberá establecer el régimen general y común de estos registros, debiendo, en este caso, las ordenanzas y registros insulares redactarse o acomodarse a su contenido.

4. Estos derechos podrán ser cedidos a un tercero por cualquier medio admitido en derecho, desde el momento de su declaración por el cabildo insular y mientras estén vigentes, pudiendo ser agrupados con otros de la misma naturaleza con objeto de ser materializados en uno o varios establecimientos.

CAPÍTULO V

Materialización de los derechos a obtener plazas adicionales

Artículo 21. *Obtención y materialización del derecho a plazas adicionales.*

1. La autorización previa que ampare una iniciativa de renovación edificatoria con incorporación de nuevas plazas al establecimiento objeto de renovación, deberá pronunciarse expresamente sobre el número de plazas turísticas adicionales que se tiene derecho a materializar como incentivo a la renovación, diferenciando las que se incorporan al proyecto sometido a autorización, y las adicionales no materializadas en el mismo.

2. El cabildo, tras constatar la ejecución del proyecto o la cesión de suelo efectuada conforme a lo legalmente establecido, declarará el derecho del titular a obtener autorización previa para el número de plazas adicionales que le correspondan por no haber sido materializadas en la parcela de origen.

3. Las plazas adicionales derivadas de la ejecución de un proyecto de renovación edificatoria no incorporadas en el propio establecimiento objeto de renovación edificatoria, así como las que en su caso se deriven de actuaciones de sustitución y/o traslado de establecimientos turísticos conforme a lo previsto en esta ley, deberán materializarse en la

misma isla, en suelo turístico. A la solicitud de autorización previa deberá acompañarse un certificado del Registro General Turístico donde conste la vigencia del derecho y su titular.

4. El derecho a obtener autorizaciones previas para las plazas turísticas adicionales no materializadas caducará en el plazo de cinco años desde su inscripción en el Registro General Turístico.

TÍTULO III

Del deber de conservación y rehabilitación de los establecimientos turísticos

CAPÍTULO I

Deber de renovación edificatoria

Artículo 22. *Deber de conservación y rehabilitación edificatoria.*

1. Los titulares de establecimientos turísticos, de alojamiento o complementarios, están sujetos, cualquiera que sea el régimen de propiedad y explotación, al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística, o el planeamiento. La obligación de conservación y rehabilitación a imponer por la Administración turística competente quedará limitada como máxima al 75% del coste de reposición de la construcción o instalaciones correspondientes.

2. En aplicación a lo dispuesto en la legislación urbanística y demás normativa aplicable, están obligados a cumplir ese deber de conservación y rehabilitación edificatoria, los siguientes sujetos:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato. En ausencia de éste, o cuando no se contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a unos u otros, en función del carácter o no de reparaciones menores que tengan tales deberes, motivadas por el uso diario de instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el registro relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de propietarios, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

3. Las actuaciones de conservación y rehabilitación podrán imponerse por la Administración turística cuando concurran las condiciones establecidas en la legislación y, en su caso, en el planeamiento en vigor. En tales casos, previo expediente contradictorio en el que conste informe técnico a que hace referencia el artículo 34 de esta ley comprensivo de las actuaciones de conservación o rehabilitación que deban ordenarse, así como audiencia expresa del obligado a ejecutarlas, la Administración turística competente adoptará acuerdo expreso indicando el sujeto o sujetos obligados, las concretas actuaciones de conservación o rehabilitación que deban ejecutarse, y el plazo de ejecución estimado. Tal orden de ejecución no requerirá de licencia municipal de obras, siempre que en el expediente contradictorio se haya dado audiencia al ayuntamiento correspondiente, sin perjuicio, en uno y otro caso, de la liquidación y pago de cuantos tributos municipales resulten exigibles.

4. La Administración turística, transcurrido del plazo establecido sin que por el obligado se ejecutase lo requerido, declarará el incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación de que se trate, habilitando a la Administración turística actuante para, opcionalmente, ejecutar subsidiariamente, a costa del obligado.

5. Asimismo se podrá proceder a la sustitución del propietario por vulnerar la función social de la propiedad, en los términos establecidos legalmente. A partir de este momento, el propietario incurso en tal declaración no podrá acogerse a los incentivos previstos en la presente ley.

6. La declaración de incumplimiento lleva implícita, a efectos expropiatorios, la de utilidad pública y necesidad de urgente ocupación de los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones sujetos al deber de conservación o rehabilitación.

7. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de renovación por sustitución del propietario.

8. Procederá requerir el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación total o parcial de los establecimientos turísticos, como mínimo, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se produzca un deterioro en los elementos estructurales de la edificación, construcción o instalación, siempre que la importancia de los elementos deteriorados no requiera la declaración de ruina, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en los artículos 155 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

b) Cuando se produzca la inadecuación de las condiciones de funcionalidad de la edificación, construcción o instalación, bien por obsolescencia derivada del transcurso natural del tiempo o bien por el desarrollo de nuevas tecnologías que propicien mayor seguridad, mejor aprovechamiento de los recursos naturales, más eficiencia energética o menor contaminación ambiental.

CAPÍTULO II

Deber de atenerse al uso establecido

Artículo 23. *Deber de atenerse al uso turístico.*

1. Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32.

2. Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en el apartado anterior. Dicha constancia se incluirá al inscribir la obra nueva o escritura de división horizontal, o bien mediante certificación municipal o cédula urbanística en los casos de edificaciones ya construidas, de conformidad con lo establecido en la normativa registral.

Artículo 24. *Declaración de incumplimiento del uso efectivo.*

(Derogado)

Artículo 25. *Especialización de usos en las zonas turísticas.*

1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de

ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

3. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.

TÍTULO IV

Ordenación, gestión y ejecución de la renovación edificatoria

Artículo 26. *Procedimiento abreviado de aprobación convencional de proyectos de renovación turística.*

Cuando los proyectos de renovación edificatoria que estén sustentados en el planeamiento o, en su caso, en un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del núcleo, servirán de oficina de recepción y ventanilla única para la autorización de dichos proyectos, el órgano competente por razón de la materia y, en su caso, los entes que estén encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, sin perjuicio del régimen general de registros previsto en la legislación básica reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, siguiéndose el procedimiento que a continuación se describe:

a) Presentado el proyecto, el órgano competente por razón de la materia o ente encargado de la gestión y ejecución de renovación turística, remitirá un ejemplar a las administraciones competentes, convocándolas a una reunión de valoración conjunta del proyecto, que deberá señalarse dentro de un plazo máximo de un mes y a la que se acudirá con los informes técnicos y jurídicos emitidos.

b) A dicha reunión podrán asistir el técnico o técnicos redactores del proyecto para presentarlo y escuchar las objeciones que al efecto se realicen. En el caso de que se detecten deficiencias subsanables, se otorgará un plazo no superior a un mes para corregirlas, fijándose simultáneamente y de común acuerdo la fecha de la siguiente reunión dándose los asistentes por convocados.

c) Cuando el acta de las reuniones sea favorable a la aprobación del proyecto por unanimidad se remitirá al ayuntamiento afectado para la concesión de la oportuna licencia, en su caso.

d) Cuando no se aprobase el acta por unanimidad de los asistentes o, habiéndose aprobado, se emita informe desfavorable, se continuará la tramitación de la solicitud por el procedimiento ordinario correspondiente.

Artículo 27. *Terminación convencional.*

1. Los procedimientos administrativos derivados de la aplicación de esta ley, exceptuando, en todo caso, aquellos que versen sobre materias no sujetas a transacción, podrán concluir mediante acuerdo entre el solicitante y la Administración competente.

2. Si instada la terminación convencional, una de las partes legitimadas en el procedimiento no acepta participar en el proceso o, aun aceptando, hubieran transcurrido más de dos meses desde su inicio sin llegar a ningún acuerdo, la Administración continuará el procedimiento en el estado en el que se encuentre y resolverá de acuerdo con las reglas ordinarias de procedimiento.

3. En caso de que se firme un acuerdo entre las partes, éste tendrá la consideración de acto final del procedimiento administrativo.

Artículo 28. *Fin de la vía administrativa.*

1. Las resoluciones que se adopten en aplicación de la presente ley podrán ser impugnadas por los interesados mediante los recursos administrativos que procedan o instar su revisión por la vía de la mediación prevista en la Ley reguladora del procedimiento administrativo común.

2. Los interesados que, en lugar del recurso administrativo que corresponda, opten por la vía de la mediación, deberán solicitarla en el plazo de quince días desde la fecha de notificación de la resolución. Este procedimiento se llevará a cabo por un órgano colegiado o comisión específica no sometida a instrucciones jerárquicas, conforme a lo previsto en la legislación básica y en la norma que reglamentariamente se determine, con respeto a los principios, garantías y plazos que la ley reguladora del procedimiento común recoge.

3. El acuerdo derivado de la mediación dará por finalizado el procedimiento. Contra esta resolución consensuada no cabe la interposición de recurso administrativo alguno.

Artículo 29. *Límites de la mediación.*

1. La mediación deberá ajustarse, con respeto a los principios, garantías y plazos que la legislación reconoce a los ciudadanos y a los interesados, a:

a) El ordenamiento jurídico.

b) La protección del medio ambiente.

c) Los derechos de los terceros, eventualmente afectados por el acuerdo y que ostenten un interés directo y legítimo.

2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento para la constitución del órgano encargado de la mediación.

TÍTULO V

De la ordenación de diversos productos turísticos

Artículo 30. *Hoteles en régimen de condominio.*

1. Son hoteles en régimen de condominio aquellos cuya titularidad dominical se encuentra dividida en diferentes unidades registrales o en participaciones indivisas sobre una finca, si bien la explotación unificada del inmueble se lleva a cabo mediante su cesión a una empresa de gestión para que ésta desarrolle la actividad turística en los términos previstos en este artículo.

2. Los hoteles en régimen de condominio deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Que las autorizaciones administrativas previas de las plazas de alojamiento promovidas bajo esta modalidad, sean otorgadas en virtud de lo previstos en los supuestos establecidos en el apartado 3 del artículo 4 de la presente ley, o que la reconversión a esta modalidad de cualquier establecimiento de alojamiento existente, venga precedida de la citada renovación o rehabilitación.

b) Los adquirentes de unidades de alojamiento o de participaciones indivisas se comprometerán a que el inmueble en su conjunto, incluyendo las zonas comunes, sea gestionado por una única empresa explotadora, mediante la suscripción del correspondiente contrato, por un plazo no inferior a diez años. A tales efectos, los copropietarios podrán constituir una sociedad mercantil con personalidad jurídica independiente de la que ostenta la titularidad dominical, en su caso, con objeto de que gestione la explotación del hotel, pudiendo ésta cederlo a su vez a terceros, si así se pacta, subrogándose a las obligaciones sobre la gestión de la empresa cedente.

c) En ningún caso podrá darse uso residencial a las unidades de alojamiento, prevaleciendo su naturaleza mercantil y turística sobre cualquier otro fin. A estos efectos se presume que existe uso residencial cuando en el contrato a que se refiere el apartado anterior se otorgue una reserva de uso a los copropietarios por un periodo superior a seis meses al año, o cuando el uso efectivo de la unidad de alojamiento por los propietarios supere el período señalado.

d) Sin perjuicio de las obligaciones de información dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de los consumidores y usuarios, los promotores de inmuebles turísticos para su explotación como hoteles en régimen de condominio, deberán facilitar previamente al otorgamiento de la escritura de compraventa de las unidades de alojamiento o las participaciones indivisas, un documento informativo en el que se consignará la afectación del inmueble al uso turístico y las demás condiciones que deban establecerse en la escritura para que se adquiera la condición de copropietario, conforme se establezca reglamentariamente.

e) Antes de iniciar la comercialización de un hotel en régimen de condominio mediante la transmisión de unidades de alojamiento o participaciones indivisas, se procederá a inscribir en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal de la finca o fincas afectadas:

A) La afección al uso turístico que recae sobre la unidad de alojamiento, y que este uso no podrá ser alterado salvo por decisión unánime de los (co)propietarios, y siempre y cuando el planeamiento lo permita.

B) Las condiciones de cesión de uso a la empresa gestora.

3. El Gobierno, a propuesta del departamento autonómico competente en materia de turismo, podrá regular los incentivos que se consideren aptos para promover esta modalidad empresarial.

Artículo 31. *Ordenación urbanística de las villas.*

1. El planeamiento de las zonas turísticas podrá delimitar áreas destinadas al uso turístico en la modalidad extrahotelera, en la tipología de villa con una densidad entre 10 y 40 unidades de alojamiento por hectárea, que no excederán del 40% de la superficie total neta del sector del suelo urbanizable de que se trate excluyendo espacios libres, viales y equipamiento, ni del 20% de la superficie total del suelo urbanizable turístico del municipio donde se pretenden establecer. Estas áreas delimitadas deberán emplazarse a una distancia no inferior a 200 metros de la línea límite del dominio público marítimo-terrestre, salvo que estén integradas en complejos hoteleros de cuatro o más estrellas y las villas se gestionen conjuntamente con ellos. Cuando las áreas estén emplazadas en zonas de acantilados deberán emplazarse como mínimo a 100 metros del veril. En todo caso, se reservarán preferentemente las localizaciones más valiosas por su contigüidad al mar para otros productos turísticos.

2. Las reservas de espacios libres, dotaciones y equipamientos que correspondan a la urbanización, así como el diseño de dichos espacios libres, se adecuarán en dichas áreas a las peculiaridades de la urbanización de conformidad con lo dispuesto en el plan, en todo caso deberán contar con equipamiento complementario mínimo legal, accesibilidad y movilidad adaptada, y estar orientados a la satisfacción de las necesidades de salud y seguridad de los usuarios, todo ello en las condiciones y con el alcance que se establezca reglamentariamente.

Artículo 32. *Transformación de usos residenciales en villas.*

1. El planeamiento urbanístico, o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, podrán delimitar en las zonas turísticas áreas en que se autorice la conversión de viviendas individualizadas y aisladas a la modalidad de villas, recalificando las parcelas al uso turístico, cuando cumplan los requisitos definidos reglamentariamente.

2. En los suelos urbanos consolidados no se admitirá un porcentaje de plazas de alojamiento turístico dedicadas a villas superior al 30 % del total del ámbito considerado.

Artículo 33. *Suministro de energía eléctrica en comunidades de bienes.*

Las comunidades de bienes ordinarias y las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal sobre establecimientos turísticos de alojamiento gestionados bajo el principio de unidad de explotación podrán disponer de un solo contador de energía eléctrica para todo el edificio o complejo inmobiliario, sin que el hecho de afectar a fincas registrales independientes sea considerado una actividad de comercialización o suministro de energía eléctrica por parte de la comunidad a los copropietarios.

TÍTULO VI

De los informes técnicos turísticos

Artículo 34. *Informes técnicos turísticos.*

1. Los propietarios de establecimientos turísticos, o comunidades de propietarios de establecimientos turísticos en su caso, deberán presentar periódicamente ante el departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, un informe suscrito por una entidad técnica acreditada, dirigido a determinar el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como los factores que incidan en la calidad de su imagen, de acuerdo con lo establecido en la normativa de edificación, urbanística y turística aplicable. El informe consignará detalladamente las deficiencias existentes y las medidas recomendadas para su subsanación o, si fuera el caso, la conveniencia de proceder a la rehabilitación del edificio.

2. El informe técnico turístico, referido a determinar el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad así como los factores que incidan en la calidad de su imagen, de acuerdo con lo establecido en la normativa, se efectuará cuando los establecimientos hayan alcanzado una antigüedad de 10 años.

3. El informe técnico turístico referido a determinar la estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales de acuerdo con lo establecido en la normativa de edificación, se efectuará cuando los establecimientos hayan alcanzado una antigüedad de 15 años.

4. A partir de la primera presentación se procederá a aportar informes periódicos cada 5 años. Los informes deberán presentarse ante el departamento autonómico con competencias en materia turística dentro del mes siguiente al vencimiento del período quinquenal correspondiente.

5. Cuando del informe presentado se evidencie una situación de deterioro en la calidad del establecimiento, obsolescencia o falta de conservación de sus instalaciones, o una alteración del uso turístico, la Administración turística dará al propietario, sin perjuicio de la actuación sancionadora que proceda, un plazo no inferior a un año con objeto de que lleve a cabo las obras necesarias para reconducir la situación de deterioro, o para destinar el establecimiento al uso legítimo, debiendo acreditar en el plazo otorgado haber solicitado los permisos correspondientes. En caso de incumplimiento y en función de su gravedad, se procederá a la apertura de un procedimiento sancionador y a la aplicación de las medidas dispuestas en el artículo 22.

6. Reglamentariamente se podrá regular la aplicación de la inspección técnica a obras en construcción, urbanizaciones y solares de uso turístico, con el fin de verificar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

Artículo 35. *Acreditación de entidades facultadas para emitir los informes.*

1. La acreditación y registro de las entidades facultadas para realizar y emitir los informes a que se refiere esta ley corresponderá al departamento autonómico competente en materia de turismo.

2. Podrán ser acreditadas como entidades de inspección técnica, las personas físicas y las personas jurídicas legalmente constituidas que no dependan ni estén vinculadas a entidades o empresas de la construcción, de la promoción inmobiliaria, o la actividad turística, entre cuyos fines o en cuyo objeto no figuren la promoción inmobiliaria, la construcción, la administración de inmuebles, la intermediación en el sector inmobiliario o la actividad turística. En todo caso, el informe que presente dicha entidad deberá suscribirse por técnico facultativo competente.

3. Se crea un registro de entidades de inspección técnica que gestionará el departamento autonómico competente en materia de ordenación turística, en el que se inscribirán las acreditaciones de las entidades de inspección turística, facultadas para realizar y emitir los informes técnicos turísticos.

4. Los requisitos técnicos y profesionales para la acreditación de entidades de inspección técnica de establecimientos turísticos se establecerán reglamentariamente.

Disposición adicional primera. *Modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.*

Se modifican los siguientes artículos de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*:

Se modifica la letra e) del apartado 2 del artículo 5, quedando con la siguiente redacción:

«e) La gestión del Registro General Turístico de Canarias, incluyendo la inscripción de las plazas adicionales de alojamiento derivadas de una iniciativa de renovación o sustitución edificatoria, y la elaboración y mantenimiento de bases de datos y estadísticas turísticas de Canarias».

Se modifica el apartado 2 del artículo 13, introduciendo dos epígrafes, e) y f), pasando el e) actual a g), con la siguiente redacción:

«e) Cumplir el deber de renovación edificatoria y de atenerse al uso establecido por el planeamiento.

f) Presentar en el plazo que corresponda los informes derivados de la inspección técnica de establecimientos turísticos».

Se modifica el apartado 1 del artículo 22, quedando con la siguiente redacción:

«1. El Registro General Turístico es un registro público de naturaleza administrativa, custodiado y gestionado por la consejería competente en materia turística de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el que se contiene la información turística, referida a actividades y establecimientos procedentes de las administraciones competentes y las plazas de alojamiento adicionales derivadas de las iniciativas de renovación o sustitución edificatoria».

Se incorporan dos apartados, el 1-bis y el 3, al artículo 35, quedando redactado el citado artículo como sigue:

«Artículo 35. Estándares relativos a la urbanización turística.

1. El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento. Para, los establecimientos de nueva implantación, no podrá ser inferior a 60 m^2 de superficie mínima de parcela neta por plaza.

1-bis. La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

2. Reglamentariamente el Gobierno de Canarias determinará:

a) Los criterios de ponderación aplicables para la fijación del estándar mínimo de densidad en las parcelas a las que se refiere el apartado anterior.

b) Los estándares mínimos de densidad aplicables en actuaciones de renovación edificatoria y de rehabilitación urbana, así como, los criterios de ponderación aplicables para la fijación definitiva de los mismos.

c) Los supuestos en que, sin aumento de la densidad global del estándar previsto en el apartado a), pueda además referirse a través del planeamiento a una agrupación acotada de parcelas en beneficio de la provisión de dotaciones de ocio extraordinarias, de la creación de entornos arquitectónicos de superior atractivo u otras circunstancias análogas.

d) Los módulos dotacionales de aplicación a la urbanización turística a través del planeamiento, que en lo que se refiere a suelos de cesión para dotaciones públicas se atendrán en su cuantía a lo dispuesto en la legislación urbanística, adecuando su destino a la finalidad turística.

e) Los criterios y objetivos generales que desde el planeamiento deban tenerse en cuenta para su provisión y diseño, así como las garantías para su puntual ejecución y mantenimiento.

f) Los requisitos mínimos de aptitud natural del suelo para ser destinados por los planes a nuevos desarrollos turísticos, a sus dotaciones o contabilizados en la determinación de los índices de densidad, excluyendo los terrenos que constituyan accidentes naturales destacados y los que por su topografía abrupta no puedan producir desarrollos o dotaciones cómodamente accesibles a la generalidad de las personas.

g) Los estándares mínimos de infraestructura y servicios aplicables a la totalidad del suelo turístico.

3. Los estándares previstos en el apartado 1 del presente artículo no serán de aplicación a:

a) Establecimientos cuyo emplazamiento se proyecte en edificios histórico-artísticos declarados formalmente como tales o en edificios de interés arquitectónico catalogados por el planeamiento urbanístico.

b) Establecimientos que se proyecten en cascos urbanos residenciales de carácter no turístico que cumplan los estándares mínimos de infraestructura que se determinen reglamentariamente.

Por el titular del departamento competente en materia de turismo se determinará la aplicación singularizada de estas excepciones, previa solicitud de los interesados.

La aplicación de los restantes estándares relativos a la urbanización turística a los establecimientos a que hace referencia el presente apartado será determinada por el Gobierno de Canarias».

Se incorporan dos apartados, el 1-bis) y el 12, al artículo 75, quedando redactado el citado artículo como sigue:

«*Artículo 75. Infracciones muy graves*.

Se consideran infracciones muy graves a la disciplina turística:

1. La construcción, ampliación, rehabilitación, reforma o apertura de establecimientos turísticos de alojamiento, incumpliendo los deberes previstos en el artículo 13.2.a).

1-bis. La construcción, ampliación, rehabilitación, reforma o apertura de establecimientos turísticos de alojamiento, careciendo de autorización, cuando por ley o por vía reglamentaria, se establezca, por razones medioambientales o de ordenación del territorio, límites o restricciones a la creación de nueva oferta de alojamiento turístico y, especialmente, siempre que dichas limitaciones vengan justificadas en la ordenación territorial atendiendo a la capacidad de carga de las islas, conforme establece el artículo 24.2 de la presente ley.

2. El acceso o ejercicio de actividades turísticas reguladas reglamentariamente, incumpliendo el deber de comunicación previsto en el artículo 13.2.a).

3. El incumplimiento en los establecimientos turísticos de alojamiento de los estándares turísticos de densidad, infraestructura o servicio.

4. No prestar un servicio según lo convenido entre las partes, cuando de ello se deriven perjuicios graves para el usuario.

Se considerará que los perjuicios son graves cuando afecten a la salud o seguridad de los usuarios turísticos o representen una pérdida importante e irreversible de dinero o de valor de sus bienes.

5. La negativa u obstaculización a la actuación de la inspección turística que llegue a impedir el ejercicio de las funciones que legal o reglamentariamente tenga atribuidas o la aportación a aquélla de información o documentos falsos.

6. La negativa u obstaculización a la labor de comprobación prevista en los artículos 24.1 y 32.4, cuando se impida el acceso a los establecimientos o se imposibilite la constatación de la totalidad de los requisitos que exige la normativa vigente para el ejercicio de la actividad o el funcionamiento de los establecimientos turísticos o su clasificación y, particularmente, los que afecten a la salud y seguridad de los usuarios turísticos.

7. Los atentados y acciones perjudiciales para la imagen turística de Canarias o de cualquiera de sus destinos turísticos.

Se considerarán atentados o acciones perjudiciales para la imagen turística de Canarias o de sus destinos turísticos las conductas que falseen, dañen, menoscaben o deterioren dicha imagen.

8. El incumplimiento de las normas legales relativas al principio de unidad de explotación de establecimientos de alojamiento.

9. La falsedad en las declaraciones responsables, cuando se refiera a datos que afecten gravemente a la salud y seguridad de los usuarios turísticos.

Se entiende que la falsedad afecta a la seguridad de los usuarios turísticos cuando verse o se refiera al cumplimiento de la normativa sobre protección contra incendios, seguridad de las edificaciones y locales y condiciones de salubridad y seguridad de las instalaciones industriales, deportivas o de ocio, determinando dicha falsedad la ocultación del estado de riesgo que la normativa incumplida pretende evitar.

10. El no cumplimiento en plazo del deber de renovación edificatoria, cuando así se establezca en las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación y planificación.

11. El incumplimiento o alteración de las condiciones esenciales de la autorización de que esté provista la empresa o actividad, cuando tales condiciones hayan servido de base para el otorgamiento de dicha autorización o para la clasificación turística del establecimiento o actividad.

12. El incumplimiento del deber de atenerse al uso establecido por el planeamiento, destinando un establecimiento turístico de alojamiento a usos residenciales».

Se incorpora un apartado 19 al artículo 76, con la siguiente redacción:

«19. No presentar el informe de la inspección técnica de establecimientos turísticos, habiendo sido sancionado previamente por haber cometido la infracción contemplada en el artículo 77.9 de la presente ley».

Se incorporan los apartados 9 y 10 al artículo 77, con la siguiente redacción:

«9. No presentar en los plazos establecidos el informe resultante de la inspección técnica de establecimientos turísticos».

«10. No comunicar al registro de la propiedad el uso efectivo del establecimiento turístico en los plazos establecidos».

Se incorpora un apartado, el 3, al artículo 83, quedando redactado el citado artículo como sigue:

«Artículo 83. Cometidos de la inspección turística.

1. La inspección turística de Canarias ejercerá las siguientes funciones:

a) La constatación del cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias de las empresas turísticas.

b) La verificación de la existencia de infraestructuras y dotación de los servicios obligatorios, según la legislación turística.

c) La obtención y canalización de información de cualquier clase relativa a la situación real del turismo en Canarias.

d) Velar por la igualdad en la aplicación de las normas relativas a establecimientos y actividades turísticas.

e) Cualquier otra función inspectora que legal o reglamentariamente se le atribuya.

2. Para el ejercicio de las funciones previstas en el número anterior, la inspección turística podrá utilizar, entre otros medios, los siguientes:

a) El levantamiento de actas de inspección.

b) Efectuar visitas de comprobación.

c) Emitir informes.

d) Efectuar citaciones a los empresarios turísticos o sus representantes, con los requisitos y efectos previstos en el artículo 40 de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Los datos de carácter personal obtenidos por la Administración turística en el desempeño de sus funciones inspectoras tiene carácter reservado y sólo podrán ser utilizados para la efectiva aplicación de la normativa turística, así como para la imposición de las sanciones que procedan.

Se autoriza que los datos de carácter personal puedan ser cedidos o comunicados por terceros a la inspección turística, siempre que lo sean para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones inspectoras, sin que sea necesario obtener el consentimiento del interesado».

Disposición adicional segunda. *Modificación de la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.*

Se modifica el contenido de la disposición adicional tercera de la *Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, quedando redactada como sigue:

«En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, las edificaciones aisladas en suelo rústico, que acrediten su destino exclusivo al uso turístico de manera ininterrumpida durante al menos cinco años con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y cumplan los estándares que al efecto se aprueben por decreto del Gobierno de Canarias podrán regularizarse como establecimientos turísticos de alojamiento en el medio rural, cuando se ubiquen en alguna de las categorías de suelo rústico previstas en el artículo 7.3 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en esas islas. Para ello, no podrá existir prohibición expresa alguna del pretendido uso turístico por el Plan Territorial Especial Turístico, por el Plan Insular o, en aquellos municipios con Planes Generales de Ordenación adaptados a alguno de los citados planes de carácter insular, por dichos planes urbanísticos, siempre que resulten compatibles con los valores en presencia y en el caso de suelos rústicos con protección paisajística y protección cultural, tengan por objeto el reconocimiento de estos valores».

Disposición adicional tercera. *Modificación del anexo de las Directrices del Turismo de Canarias.*

El anexo contenido en las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobado por Ley 19/2003, de 14 de abril, se modifica, pasando a tener la siguiente redacción:

«Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Teguise, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena, en Tenerife, Puerto Naos y Los Cancajos en La Palma, y Valle Gran Rey en La Gomera; así como otros núcleos que se señalen específicamente y a estos efectos como áreas de renovación urbana en el correspondiente planeamiento territorial. La delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular».

Disposición adicional cuarta. *Modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

1. El número 1 del artículo 31 del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo*, se modifica, pasando a tener la siguiente redacción:

> «1. La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:
>
> a) Planes Generales de Ordenación.
> b) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.
> c) Planes de desarrollo:
>
> 1) Planes Parciales de Ordenación.
> 2) Planes Especiales de Ordenación.
> 3) Estudios de Detalle».

2. Se modifica el apartado c) del número 2 del artículo 42 del *Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo*, que queda redactado del siguiente modo:

> «c) La tramitación de los instrumentos de planificación territorial, medioambiental y urbanística no estará sujeta en ningún caso a plazos de caducidad. No obstante el acuerdo que se deberá adoptar de inicio o continuidad de los mismos determinará expresamente un cronograma de plazos a respetar, que será público y cuyo incumplimiento habilitará a la Administración autonómica previo requerimiento, para subrogarse en la tramitación.
>
> Los instrumentos de planeamiento en tramitación que, a partir de la promulgación de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, estuviesen en situación de caducidad o se hubiese declarado la misma, podrán continuar su tramitación, sin que opere la caducidad, conservando, en su caso, los trámites realizados.
>
> Reglamentariamente se regulará el contenido mínimo del acuerdo de inicio o continuidad del cronograma de tramitación y, en su caso, su eventual prórroga».

Disposición adicional quinta. *Modificación de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

Se modifica el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la *Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*, añadiéndose al texto actual dos nuevos párrafos finales con el siguiente contenido:

> «Igualmente, previo convenio con la Administración municipal, la Consejería competente en materia de ordenación territorial podrá asumir la formalización y tramitación de un Plan General municipal supletorio, sin limitación de contenido, cuando dicho convenio sea aprobado por el Pleno municipal.
>
> Los Planes Generales supletorios en tramitación, cuando deriven de un convenio ya aprobado, podrán integrar la totalidad de las determinaciones que se consideren oportunas para completar el documento de ordenación».

Disposición adicional sexta. *Modificación de la Ley 8/2010, de 15 de julio, de los Juegos y Apuestas.*

Se modifica la *Ley 8/2010, de 15 de julio, de los Juegos y Apuestas*:

1. Se modifica el artículo 10, quedando redactado del siguiente tenor:

> «*Artículo 10.* Publicidad, patrocinio y promoción.

1. La publicidad y promoción de las actividades de juegos y apuestas y de las empresas y establecimientos de juego, así como el patrocinio de actividades efectuado por dichas empresas, no requieren autorización específica y podrán ser desarrollados por los operadores que dispongan de autorización para el ejercicio de dichas actividades, sin perjuicio del cumplimiento de las previsiones contenidas en la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, y la Ley 7/2010, de 31 de marzo, General de la Comunicación Audiovisual, o normas que las sustituyan.

En particular, las previsiones acerca de la publicidad ilícita contenidas en la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad serán aplicables a la publicidad de las actividades de juegos y apuestas, así como de las empresas y establecimientos autorizados.

2. La publicidad y promoción respetarán la política y los principios básicos sobre juego responsable y deberán contener la advertencia de que la práctica de los juegos y apuestas puede producir ludopatía y de que dicha práctica está prohibida a los menores de edad.

3. Reglamentariamente se podrán establecer otras condiciones o límites a la publicidad, patrocinio y promoción de las actividades de juegos y apuestas y de las empresas y establecimientos autorizados y, en particular, respecto a:

a) La inclusión de anuncios u otras modalidades publicitarias de los juegos en medios de comunicación y otros soportes publicitarios.

b) La actividad de patrocinio en acontecimientos deportivos que sean objeto de apuestas.

c) La inserción de carteles publicitarios de actividades de juego en los lugares en que se celebren acontecimientos cuyos resultados sean objeto de apuestas o loterías.

d) El desarrollo de los concursos televisivos y las obligaciones de información sobre los requisitos esenciales del juego.

4. Se entiende por promoción de las actividades de juego aquella actuación consistente en la entrega de bienes o en la prestación de servicios con carácter gratuito o por precio inferior al de mercado, así como cualquier otra actividad distinta de la publicidad o patrocinio, cuyo objetivo sea dar a conocer o incrementar la práctica del juego.»

2. Se da nueva redacción al artículo 16 quedando como sigue:

«Artículo 16. Apuestas externas.

1. Son operadores de apuestas externas las entidades autorizadas para la realización de apuestas sobre acontecimientos deportivos o acontecimientos de otra índole y desenlace incierto, previamente determinados, ajenos a los recintos donde se celebren tales actividades, en la forma, con las condiciones y en los locales que reglamentariamente se establezcan.

2. Son locales de apuestas externas los establecimientos autorizados para la realización de apuestas sobre acontecimientos deportivos o acontecimientos de otra índole y desenlace incierto, previamente determinados, ajenos a los recintos donde se celebren tales actividades, en la forma y con las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

3. Las apuestas de lucha canaria serán gestionadas por la federación de esta modalidad deportiva, si bien la organización, explotación y comercialización de las mismas deberán efectuarse a través de empresas operadoras y en los locales previstos en los números anteriores, en las condiciones que se prevean reglamentariamente».

3. Se suprime el apartado l) del artículo 30.

4. Queda modificada la redacción del artículo 31.d) en el sentido siguiente:

«d) El realizar actos de publicidad, patrocinio o promoción de los juegos y apuestas, de las empresas o de los establecimientos en que se practiquen, incumpliendo los límites y condiciones establecidos reglamentariamente.»

5. Se suprime la disposición transitoria segunda.

Disposición adicional séptima. *Desarrollo reglamentario de estándares turísticos.*

1. En el plazo de seis meses, el Gobierno de Canarias modificará el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y el artículo 7 del Reglamento de estándares turísticos. A tal efecto se establecerán estándares específicos de suelo y superficie útil y/o construida, para los siguientes grupos de establecimientos:

a) Nuevos establecimientos turísticos.
b) Los establecimientos contemplados en las disposiciones transitorias tercera y cuarta.
c) Los establecimientos contemplados en la disposición transitoria quinta.
d) Los establecimientos contemplados en la Ley 6/2002, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.
e) Rehabilitación de establecimientos desarrollados conforme a legislación o reglamentación derogada.
f) Rehabilitación de establecimientos que pretendan cambiar de modalidad y/o aumentar de categoría.
g) Villas turísticas. Condiciones complementarias a lo establecido en esta ley.

2. En el plazo de un año, el Gobierno de Canarias procederá a aprobar el reglamento que desarrolle las restantes determinaciones de la presente ley.

Disposición adicional octava. *Modificación de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

1. Se modifica el inicio del apartado 3 de la Directriz 9, que pasa a tener el siguiente tenor:

«3. Los instrumentos de ordenación urbanística regularán las zonas turísticas conforme a los siguientes criterios: (…)»

2. La Directriz 21 pasa a considerarse Recomendación en lugar de Norma Directiva.

Disposición transitoria primera. *Modulación del crecimiento.*

El Gobierno evaluará, cada tres años, la situación del sector turístico y la incidencia de la aplicación de esta ley; asimismo remitirá al Parlamento una comunicación, acompañando al informe de evaluación que incluya, en su caso, las propuestas de medidas legales o administrativas que se consideren necesarias para garantizar el cumplimiento de los fines establecidos en el artículo 3 de esta ley, sin lesión de los derechos adquiridos.

Mediante decreto, previa resolución que así lo autorice del Parlamento de Canarias, adoptada tras el debate de esa comunicación, el Gobierno podrá modificar los incentivos y los límites al otorgamiento de las autorizaciones previas para la construcción de nuevas plazas de alojamientos previstos en esta ley.

Disposición transitoria segunda. *Plazo de presentación de los informes técnicos turísticos.*

1. Los establecimientos turísticos que, a la entrada en vigor de esta ley, tengan una antigüedad igual o superior a 10 años dispondrán de un plazo de 24 meses para presentar el informe técnico turístico relativo a los aspectos a que hace referencia el apartado 2 del artículo 34.

2. Asimismo, los establecimientos turísticos, que a la entrada en vigor de esta ley, tengan una antigüedad igual o superior a 15 años dispondrán de un plazo de 24 meses para presentar, además del informe técnico turístico relativo a los aspectos a que hace referencia el apartado 2 del artículo 34 de esta ley, el informe sobre los aspectos previstos en el apartado 3 del citado artículo 34.

Disposición transitoria tercera. *Plazas sin autorización.*

Las plazas de alojamiento de cualquier tipología que no cuenten con autorización, que estén incluidas en establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada obtenida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, podrán obtener autorización, a fin de su incorporación a la explotación turística, acreditando el cumplimiento de los requisitos de ordenación de la actividad turística en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, y de acuerdo con los estándares turísticos exigibles, en el momento de la concesión de la primitiva licencia de edificación, cuando fuera anterior a la entrada en vigor del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Asimismo, el estándar de densidad mínimo de parcela podrá reducirse, al que resulte computando la totalidad de las plazas con las que cuente, en aquellos establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

La correspondiente solicitud deberá presentarse en el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, debiendo resolverse, en lo que fuera aplicable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

La acreditación de la presentación de la solicitud determinará la no incoación así como la suspensión de los procedimientos sancionadores que se hubieran iniciado por falta de título habilitante de la explotación turística de las plazas de alojamiento afectadas en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme. De obtenerse la autorización, se pondrá fin al procedimiento sancionador con archivo del expediente, revocando, en su caso, la sanción que se hubiera impuesto; en otro caso, se procederá a incoar, reanudar el procedimiento sancionador o ejecutar, en su caso, la sanción impuesta.

Aquellas plazas de alojamiento a las que se refiere la presente disposición, para las cuales no se hubiera procedido de acuerdo con la regulación aquí prevista, serán clausuradas transcurridos cuatro años a partir de la entrada en vigor de la presente ley por la administración turística, con prohibición expresa de cualquier actividad turística de alojamiento.

Disposición transitoria cuarta. *Edificaciones existentes.*

Aquellas edificaciones de alojamiento turístico existentes en suelos turísticos que dispusieren de licencia municipal de obras no anulada, anterior a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, podrán obtener autorización para su explotación turística, siempre que lo soliciten en el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, acreditando que cumplen con todos los requisitos de ordenación en función de su categoría exigidos en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, o normativa que lo haya de sustituir y que se encuentre vigente al tiempo de la solicitud, y de acuerdo con los estándares turísticos que les sean exigibles, en el momento de la concesión de la primitiva licencia de edificación, cuando fuera anterior a la entrada en vigor del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Asimismo, el estándar de densidad mínimo de parcela podrá reducirse al que resulte computando la totalidad de las plazas con que cuente, en aquellos establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

La acreditación de la presentación de la solicitud determinará la no incoación así como la suspensión de los procedimientos sancionadores que se hubieran iniciado por falta de título habilitante para la explotación turística, en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme. De obtenerse la autorización, se pondrá fin al procedimiento sancionador con archivo del expediente, revocando, en su caso, la sanción que se hubiera

impuesto; en otro caso, se procederá a incoar, reanudar el procedimiento sancionador o ejecutar, en su caso, la sanción impuesta.

Disposición transitoria quinta. *Establecimientos turísticos dentro del ámbito del Parque Natural del Archipiélago Chinijo.*

En el plazo de 18 meses, el Gobierno procederá a adaptar el instrumento de ordenación del Parque Natural del Archipiélago Chinijo para regular la actividad turística no legalizada que se lleva a cabo en la isla de La Graciosa y en la zona costera de Lanzarote dentro del ámbito territorial del parque, estableciendo los criterios para su reconocimiento.

Disposición transitoria sexta. *Plazo para el registro del uso turístico del suelo.*

Los titulares de establecimientos de alojamiento que se hallen ejerciendo la actividad turística a la entrada en vigor de la presente ley deberán proceder a efectuar la comunicación al Registro de la Propiedad a que hace referencia en el artículo 23.2 de esta ley, en el plazo de un año desde dicha entrada en vigor.

Disposición transitoria séptima. *Usos residenciales en zonas turísticas.*

1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación.

2. No obstante, la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes, quedando prohibidos los nuevos usos residenciales, así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Disposición derogatoria. *Única.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en esta ley y, en particular:

1. Los artículos 13, 14, 15, 16, 17.1 y 18 de la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*.

2. Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias siguientes:

– El apartado b del número 3 de la Directriz 10, respecto a las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.
– La Directriz 12.
– El número 1 de la Directriz 14.
– La Directriz 16.
– Los números 1 y 2 de la Directriz 18.
– La Directriz 19.
– El apartado 2 de la Directriz 22.
– La Directriz 27.

3. El artículo 44 de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*.

4. El Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenida en la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

En el plazo de un año, el Gobierno de Canarias procederá a aprobar el reglamento de la presente ley.

Disposición final segunda. *Régimen transitorio aplicable a la sustitución del propietario.*

Hasta tanto se apruebe el reglamento de desarrollo de esta ley, será de aplicación lo regulado en la legislación urbanística en relación a la sustitución del propietario.

Disposición final tercera.

El Gobierno establecerá la regulación de las villas y, en particular sus diferentes categorías así como los requisitos técnicos exigibles para su clasificación en cada una de ellas.

Disposición final cuarta.

Para las villas de nueva construcción no serán de aplicación los requisitos establecidos para ellas en el *Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividad Turística de Alojamiento*.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

ANEXO (ARTÍCULO 13)

Importes mínimos de inversión por plaza

1. A los efectos previstos en el artículo 13 de la presente ley, la inversión mínima por plaza de alojamiento para cada categoría que se pretenda alcanzar mediante la renovación edificatoria será de:

Modalidad	Categoría	Importe mínimo por plaza de alojamiento – (Euros)
Hotelera.	3 Estrellas	4.602,00
	4 Estrellas	6.143,00
	5 Estrellas	7.866,00
	5 G L	10.080,00
Extrahotelera.	3 Estrellas	3.828,00
	4 Estrellas	5.019,00
	5 Estrellas	6.428,00
	Villas	5.019,00

2. La inversión a considerar será calculada dividiendo el presupuesto de ejecución material de la obra prevista en el presupuesto de renovación edificatoria, impuestos no incluidos, entre el número de plazas de alojamiento del establecimiento autorizadas en el momento de la renovación.

3. Se faculta al Gobierno de Canarias para que, a propuesta del titular del departamento competente en materia de turismo, actualice los importes consignados en el anexo de esta ley.

Información relacionada

- Téngase en cuenta, sobre edificabilidad patrimonializada, lo establecido en la disposición adicional 1.1 y 2 de la Ley 9/2015, de 27 de abril. Ref. BOE-A-2015-5801.

§ 4

Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 2, de 5 de enero de 2015
«BOE» núm. 32, de 6 de febrero de 2015
Última modificación: 19 de julio de 2017
Referencia: BOE-A-2015-1116

Norma derogada, excepto las disposiciones adicionales 7, 9, 10, 13, 20, 24 y finales 1, 3, por la disposición derogatoria única 1.f) Ley 4/2017, de 13 de julio. Ref. BOE-A-2017-10295

TÍTULO I

Medidas en materia de planificación territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Medidas de simplificación, fomento de la participación y transparencia en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico

[. . .]

Artículo 13. *Proyecto urbano de gestión directa.*

1. Los proyectos urbanos de gestión directa son instrumentos excepcionales de: ordenación pormenorizada, urbanización y edificación, que posibilitan de manera simultánea dichas actuaciones completas, sobre suelos urbanos no consolidados de ámbitos reducidos y, en todo caso, constituidas por una única unidad de actuación de la propiedad de un solo titular o, en su caso, de varios si existiera concierto para este fin.

2. Su promoción podrá ser pública o privada y corresponderá al ayuntamiento su aprobación.

Reglamentariamente se determinará el contenido y procedimiento de elaboración y aprobación de dichos proyectos, que en todo caso deberán observar las determinaciones del planeamiento municipal y del plan de ordenación pormenorizada, así como abordar la evaluación ambiental estratégica en los aspectos pormenorizados no evaluados en aquellos.

CAPÍTULO II

Régimen de los asentamientos rurales y agrícolas

[. . .]

Artículo 15. *Ordenación de los suelos rústicos de asentamiento.*

1. La delimitación de los suelos rústicos de asentamiento rural o agrícola se efectuará por el plan básico municipal, o en su caso por los planes y normas de espacios naturales protegidos, atendiendo a los criterios objetivos fijados por el plan insular. A tal efecto, el plan básico municipal deberá fijar la máxima extensión del perímetro del asentamiento rural o agrícola en función de la ocupación territorial actual y del crecimiento futuro que deberá ser exclusivamente el previsto para el crecimiento vegetativo, así como aquellos espacios que resulten necesarios para la obtención de los sistemas territoriales ambientales, sistemas generales, dotaciones y equipamientos del asentamiento, y aquellos terrenos necesarios para establecer espacios de seguridad, suelos libres o exentos para protección hidrológica, de incendios forestales, u otros análogos.

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

3. El plan de ordenación pormenorizada municipal, y en su caso los planes y normas de espacios naturales protegidos, incorporarán la ordenación pormenorizada de áreas del asentamiento que presenten una ocupación igual o superior a 2/3 de aquella, sin que la nueva edificabilidad que se otorgue pueda ser superior al veinticinco por ciento de la ya materializada. El planeamiento deberá determinar la contribución al sostenimiento de las dotaciones y equipamientos que las nuevas ocupaciones generen.

4. Las restantes determinaciones de ordenación necesarias para el desarrollo del asentamiento serán establecidas por el plan de ordenación pormenorizada en los términos fijados reglamentariamente.

Artículo 16. *Sistemas territoriales ambientales vinculados a asentamientos rurales.*

1. Se podrán delimitar por el plan básico municipal, y, en su caso, por los planes y normas de espacios naturales protegidos, los sistemas territoriales ambientales vinculados a asentamientos rurales en terrenos integrados o contiguos con tales asentamientos, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, salvo para la implantación de dotaciones y equipamientos necesarios a que se refiere la letra c) del citado precepto.

Los suelos delimitados como sistemas territoriales ambientales deberán estar clasificados como suelo rústico con valores naturales o culturales del artículo 55 letra a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. Dichos suelos podrán localizarse insertados dentro de la delimitación de los asentamientos rurales, con el fin de conseguir un modelo poblacional y territorial de mayor valor ambiental, cultural y etnográfico.

2. En estos casos, el propietario mantendrá la propiedad del suelo adscrito a sistemas territoriales ambientales con la obligación de mantener el sistema tradicional de producción, así como los valores de los terrenos que motivaron su inclusión en los sistemas territoriales ambientales, salvaguardando, en todo caso, los terrenos de procesos de transformación y artificialización incompatibles con tales valores.

3. Con la finalidad de dar cumplimiento al apartado precedente, y garantizar la protección paisajística de los espacios integrados en los asentamientos rurales y en los sistemas territoriales ambientales adscritos a los mismos, cualquier actuación o actividad permitida o

autorizada deberá, aparte de ajustarse al régimen jurídico específico en función de su clase y categoría, respetar las siguientes reglas:

a) Deberá realizarse adecuándose a la pendiente natural del terreno, de modo que esta se alterará en el menor grado posible, adecuándose a la topografía del terreno, tanto del perfil de la instalación o construcción, como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras existentes.

b) Se prohíbe la ejecución de los usos autorizables sobre elementos dominantes del terreno.

c) Los elementos topográficos y de la trama rural significativos se incorporarán como condicionantes de los proyectos, tales como resaltes del relieve, muros, caminos tradicionales y otros análogos, proponiendo las acciones de integración necesarias para no deteriorar la calidad paisajística.

d) Se integrará la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, el establecimiento de las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la escala de compartimentación original de los terrenos.

e) Se conservará el paisaje agrícola tradicional y característico, fomentándose su mantenimiento.

f) Se mantendrá el paisaje abierto de las perspectivas que ofrezcan el asentamiento rural así como el entorno de carreteras y caminos de carácter pintoresco, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

4. Los propietarios de suelos categorizados como sistemas territoriales ambientales cuyos terrenos se ubiquen dentro de la delimitación de los asentamientos rurales materializarán, a través de los procedimientos de equidistribución correspondientes, un aprovechamiento urbanístico en el interior del asentamiento rural o, excepcionalmente, cuando no se considere aconsejable desde el punto de vista del modelo territorial adoptado o resulte imposible material o legalmente su ubicación en el asentamiento rural, en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado entre 0,01 y 0,04 m^2/m^2 mediante la adscripción correspondiente.

5. A los efectos de la materialización de esos aprovechamientos, así como de cualquier otro en los asentamientos rurales, el planeamiento municipal propiciará una estructura adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo convenientemente sus bordes o límites, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación. En concreto, el planeamiento urbanístico:

a) Definirá las condiciones tipológicas justificándolas en las características morfológicas de cada asentamiento. Igualmente, contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del asentamiento rural. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos valiosos del entorno en la escena ordenada, así como las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.

b) Contendrá determinaciones que permitan el control de la escena ordenada, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianerías, retranqueos, vallados, publicidad, toldos, aparatos de aire acondicionado, antenas, placas solares, etcétera.

c) Para la mejor consecución de este fin en relación con la más efectiva y eficaz participación ciudadana, la administración podrá exigir la utilización de técnicas de modelización y previsualización que permitan controlar el resultado de la acción que se proyecta.

6. El incumplimiento por el titular del sistema territorial ambiental de su obligación de preservar el suelo en los términos establecidos anteriormente, legitimará la expropiación de sus terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad, deduciéndose del justiprecio del terreno el valor que, conforme a los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal, corresponda al aprovechamiento reconocido y efectivamente materializado en el momento de procederse a la expropiación.

7. A los efectos del apartado anterior, en todos los títulos de transmisión de los terrenos sobre los que se ubiquen los sistemas territoriales ambientales se hará constar

expresamente la existencia del deber de conservación y mantenimiento del sistema territorial ambiental por el titular o sus causahabientes.

Artículo 17. *Sistemas generales en asentamientos rurales.*

1. En los asentamientos rurales el planeamiento urbanístico podrá delimitar sistemas generales con el fin de lograr la obtención de suelos para la implantación de infraestructuras o de las dotaciones y equipamientos necesarios a que se refiere la letra c) del artículo 26.2 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

2. Los terrenos correspondientes a los sistemas generales en asentamientos rurales serán entregados libres de cargas a la administración urbanística actuante. Alternativamente cuando fuera preciso se procederá a obtener los terrenos mediante expropiación u ocupación directa, de acuerdo a las determinaciones del artículo 137 y siguientes del Texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Cuando no proceda la expropiación, los propietarios serán compensados con los aprovechamientos que proporcionalmente les correspondan en la unidad de actuación, de conformidad con el principio de equidistribución, mediante los procedimientos reparcelatorios correspondientes. Dichos aprovechamientos se materializarán preferentemente en el interior del asentamiento rural o, excepcionalmente, cuando no se considere aconsejable desde el punto de vista del modelo territorial adoptado o resulte imposible material o legalmente su ubicación en el asentamiento rural, en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado mediante la adscripción correspondiente.

Artículo 18. *Sistemas generales ambientales vinculados a nuevos desarrollos urbanísticos.*

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias previstas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, toda reclasificación de suelo rústico a urbanizable deberá conllevar la adscripción a los nuevos sectores de otra superficie rústica de la categoría del artículo 55, letra a), del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, equivalente al doble de la superficie reclasificada con el aprovechamiento establecido en el artículo 16.4 de esta ley. Estos suelos serán delimitados como sistemas generales ambientales vinculados a los nuevos desarrollos urbanísticos y tendrán como finalidad preservar los valores paisajísticos y culturales.

[. . .]

TÍTULO II

Evaluación ambiental estratégica de planes y programas con efectos territoriales o urbanísticos y evaluación ambiental de proyectos

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 20. *Objeto y finalidad.*

1. Es objeto del presente título regular la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas y la evaluación ambiental de los proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, identificando, describiendo y evaluando de forma apropiada los efectos directos o indirectos sobre el medio ambiente, de conformidad con esta ley.

2. La finalidad de la presente ley es conseguir un nivel elevado de protección del medio ambiente, contribuir, de acuerdo con el principio de desarrollo sostenible, a integrar los aspectos medioambientales en los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de

Canarias, así como establecer los mecanismos adecuados que permitan la efectividad de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

3. Se excluyen del ámbito de aplicación de esta ley los planes, programas y proyectos promovidos por la Administración General del Estado, en el ejercicio de sus competencias exclusivas.

Artículo 21. *Definiciones.*

1. A los efectos de esta ley, se entenderá por "evaluación ambiental estratégica" el procedimiento administrativo de condición instrumental respecto de aprobación o de la adopción de planes y programas, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, de carácter territorial o urbanístico, así como los relativos a las actividades sectoriales, que concluye:

a) Mediante la "declaración ambiental estratégica", respecto de los sometidos al procedimiento de evaluación estratégica ordinaria.

b) Mediante el "informe ambiental estratégico", respecto de los sometidos al procedimiento de evaluación estratégica simplificada.

2. A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por:

a) «Promotor»: el órgano de una administración pública canaria o la persona física o jurídica, pública o privada, que inicia y elabora un plan o programa de los contemplados en el ámbito de aplicación de esta ley, independientemente considerado de la administración que en su momento sea la competente para su aprobación o adopción.

b) «Planes y programas»: el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales, no ejecutables directamente, sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.

c) «Estudio ambiental estratégico»: estudio elaborado por el promotor que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

d) «Documento ambiental estratégico»: estudio elaborado por el promotor que, formando parte del borrador del plan o programa, deberá incluir los objetivos de la planificación, el alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, el desarrollo previsible del plan o programa, una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito afectado, los efectos ambientales previsibles y su cuantificación cuando sea posible, los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, la motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas, las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, teniendo en cuenta el cambio climático, y una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

e) «Declaración ambiental estratégica»: informe preceptivo y determinante del órgano ambiental que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa.

f) «Informe ambiental estratégico»: informe preceptivo y determinante del órgano ambiental por la que se concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

g) «Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya aprobados o adoptados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas de la ordenación estructural del plan o programa o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

h) «Zonas de reducido ámbito territorial»: espacio en el que, por sus escasas dimensiones, el nivel de protección del medio ambiente y la integración ambiental pueden conseguirse bien mediante la aplicación de la evaluación ambiental estratégica de un plan o

programa, bien mediante la aplicación de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que los realizan.

3. A los efectos de esta ley se entenderá por «evaluación de impacto ambiental» el procedimiento administrativo instrumental respecto del procedimiento de aprobación del proyecto, y que concluye:

a) Mediante la «declaración de impacto ambiental», respecto de los sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinario.

b) Mediante el «informe de impacto ambiental», respecto de los sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

4. A los efectos de la evaluación de impacto ambiental regulada en esta ley, se entenderá por:

a) «Promotor»: cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que pretende realizar un proyecto de los comprendidos en el ámbito de aplicación de esta ley.

b) «Proyecto»: cualquier actuación que consista en una obra, construcción, instalación, desmantelamiento, así como cualquier intervención en el medio natural o en el paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o aprovechamiento de los recursos naturales, del suelo y del subsuelo, así como de las aguas marinas.

c) «Estudio de impacto ambiental»: estudio elaborado por el promotor que incorpora la información necesaria para evaluar los posibles efectos significativos del proyecto sobre el medio ambiente, y que incorpora las medidas adecuadas para prevenir y minimizar dichos efectos.

d) «Documento ambiental del proyecto»: estudio elaborado por el promotor que incorpora la información sobre el proyecto y sus alternativas necesarias para evaluar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente y las medidas adecuadas para prevenir, corregir o minimizar dichos efectos, en los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada.

e) «Declaración de impacto ambiental»: informe preceptivo y determinante del órgano ambiental que concluye la evaluación de impacto ambiental ordinaria. Determina la evaluación de la integración de los aspectos ambientales en el proyecto, así como establece las condiciones que deben imponerse para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales durante la ejecución y la explotación del proyecto y, en su caso, de su desmantelamiento.

f) «Informe de impacto ambiental»: informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación de impacto ambiental simplificada.

Artículo 22. *Ámbito de aplicación y órgano ambiental competente de las evaluaciones ambientales estratégicas.*

1. Los instrumentos de ordenación que conforman el sistema de planeamiento territorial y urbanístico de Canarias, excepto las directrices de ordenación, generales o sectoriales y los de planeamiento de desarrollo excluidos en el artículo 43 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su procedimiento de elaboración y aprobación, así como en el procedimiento de revisión y modificación, en los términos regulados en el presente título.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria en los términos reglamentariamente previstos los planes y sus revisiones y modificaciones salvo cuando deban someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Asimismo están sujetos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes e instrumentos de ordenación que, tras la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental competente considere que por tener efectos significativos sobre el medio ambiente deben ser sometidos a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, y aquellos que, en función de su contenido o complejidad, su promotor decida voluntariamente sujetarlos a la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

3. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

b) Los proyectos de actuación territorial de gran trascendencia territorial o estratégica.

c) Los planes de ordenación pormenorizada del plan general de ordenación que se acomoden a la evaluación ambiental estratégica del plan básico municipal.

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

4. A los efectos de la presente ley el órgano ambiental competente para la evaluación ambiental estratégica será la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 23. *Ámbito de aplicación y órgano ambiental competente de evaluación de impacto ambiental de proyectos.*

1. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

a) Los comprendidos en el anexo I de esta ley como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.

b) Los comprendidos en el anexo II de esta ley cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III.

c) Cualquier modificación o extensión de un proyecto consignado en el anexo I o en el anexo II, cuando dicha modificación o extensión cumpla por sí sola, los posibles umbrales establecidos en el anexo I.

d) Los proyectos que deberían ser objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada, cuando así lo solicite el promotor.

e) Los proyectos y actividades incluidas en el anexo II de esta ley cuando se pretendan ejecutar en áreas críticas de especies catalogadas, según lo establecido en el artículo 56.1 de la Ley 41/2007, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, o en zonas o superficies que formen parte de la Red Natura 2000.

f) Los proyectos singulares no enumerados expresamente en el anexo I o II, pero en los que concurran circunstancias extraordinarias que, a juicio del Gobierno de Canarias, revistan un alto riesgo ecológico o ambiental. En tales casos, el Consejo de Gobierno tomará un acuerdo específico motivado. Dicho acuerdo deberá hacerse público.

2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada:

a) Los proyectos incluidos en el anexo II, salvo que se sometan a la evaluación de impacto ambiental ordinaria.

b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a los espacios Red Natura 2000.

c) Cualquier modificación o ampliación de los proyectos que figuran en el anexo I o en el anexo II ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que puedan tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que estas modificaciones o ampliaciones tienen efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando tomando como referencia los datos contenidos en el estudio de impacto ambiental o en el documento ambiental del proyecto en cuestión, la modificación o ampliación suponga:

1.º Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.

2.º Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.

3.º Un incremento significativo de la generación de residuos.

4.º Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.

5.º Una afección a espacios naturales protegidos por normas internacionales o nacionales.

6.º Una afección significativa al patrimonio cultural.

d) Los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.

e) Los proyectos del anexo I que sirven exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años.

3. A los efectos de la presente ley, el órgano ambiental competente para la evaluación de impacto ambiental, será la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

4. La evaluación ambiental estratégica de un plan o programa no excluirá la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que de ellos se deriven. Se exceptúan de la regla anterior los proyectos que ejecuten un proyecto de actuación territorial de gran trascendencia territorial o estratégica, siempre que sus elementos hubieran sido objeto de evaluación en el informe ambiental estratégico, siempre y cuando no haya transcurrido el plazo establecido en el proyecto de actuación territorial o, en su defecto, el de cuatro años desde la publicación de la declaración ambiental estratégica y no se hayan producido alteraciones de las circunstancias tenidas en cuenta en la evaluación ambiental estratégica. En todo caso, no se someterán a nueva evaluación los planes o programas ya evaluados y deberá evitarse la duplicación de evaluaciones y trámites administrativos.

5. Para la formulación de la declaración de impacto ambiental o del informe ambiental de proyectos se tendrá en cuenta la evaluación ambiental estratégica previamente realizada del plan o programa, impidiéndose la formulación de declaraciones incoherentes entre sí, con independencia de las administraciones autoras de las mismas. La declaración de impacto ambiental de proyectos o, en su caso, el informe ambiental no podrán ser contradictorios con

la declaración ambiental estratégica o, en su caso, con el informe ambiental estratégico de planes o programas.

6. El Consejo de Gobierno, mediante acuerdo motivado, podrá excluir de evaluación ambiental aquellos proyectos que tengan por objeto la ejecución de obras de restauración del medio físico degradado como consecuencia de acontecimientos catastróficos o derivados de situaciones que pongan en grave peligro la seguridad y salud de los ciudadanos.

CAPÍTULO II

Procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas con efectos territoriales o urbanísticos

Sección 1.ª Evaluación ambiental ordinaria de planes y programas

Artículo 24. *Estudio ambiental estratégico.*

1. Mediante el correspondiente estudio ambiental estratégico del plan, el promotor deberá identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del instrumento de planeamiento o del programa, así como de otras alternativas razonables, incluida la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan. A estos efectos, se entenderá por alternativa cero la no realización de dicho plan. En todo caso el análisis de esta alternativa deberá realizarse atendiendo a parámetros de desarrollo sostenible.

2. El estudio ambiental estratégico desarrollará su contenido con arreglo a lo que se especifique en el correspondiente reglamento, debiendo en todo caso incluir los siguientes aspectos:

a) Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes;

b) los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa;

c) las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa;

d) cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000;

e) los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier otro aspecto medioambiental que se haya tenido en cuenta durante su elaboración;

f) los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre todos estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos;

g) las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo;

h) un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, tales como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida;

i) un programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento;

j) un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

El nivel de concreción de los anteriores apartados será acorde con la fase de ordenación de que se trate.

3. El documento deberá referirse a las determinaciones y documentos del plan que incorporen los aspectos ambientales que formen parte obligatoria de su contenido por mandato de las disposiciones que le sean aplicables, asimismo habrá de incorporar una motivación y documentación suficiente para cumplimentar los requerimientos de la presente ley o de las disposiciones que la desarrollen.

Artículo 25. *Procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de planes y programas con efectos territoriales o urbanísticos.*

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, que se regulará reglamentariamente, se articulará conforme a las siguientes reglas:

a) Cuando esté regulado reglamentariamente el alcance y contenido de la evaluación ambiental estratégica del correspondiente plan, el promotor someterá a información pública y a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por plazo de cuarenta y cinco días el estudio ambiental estratégico del plan. Tras el análisis de las alegaciones formuladas en las consultas y en el trámite de información pública, se remitirá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el expediente de evaluación ambiental estratégica completo para que formule la declaración ambiental estratégica en el plazo de dos meses contados desde la recepción del expediente completo, prorrogable por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria concluirá mediante una declaración ambiental estratégica, que tendrá la naturaleza de informe preceptivo y determinante, conteniendo una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de las consultas así como de la información pública, y las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

b) Cuando no esté regulado reglamentariamente el alcance y contenido de la evaluación ambiental estratégica del correspondiente plan, se seguirá el procedimiento establecido en la legislación básica estatal.

Sección 2.ª Evaluación ambiental simplificada de planes y programas

Artículo 26. *Documento ambiental estratégico.*

1. Mediante el correspondiente documento ambiental estratégico del plan, el órgano promotor deberá identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del instrumento de planeamiento, así como de otras alternativas razonables que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan.

2. El documento ambiental estratégico deberá incluir los siguientes elementos:

a) Los objetivos de la planificación;

b) el alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables;

c) el desarrollo previsible del plan o programa;

d) una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito afectado;

e) los efectos ambientales previsibles y su cuantificación cuando sea posible;

f) los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes;

g) la motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada;

h) un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas;

i) las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, teniendo en cuenta el cambio climático;

j) un programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3. El documento ambiental estratégico que se elabore para los proyectos de actuación territorial de gran trascendencia territorial o estratégica deberá incluir, además de los datos y determinaciones del número anterior, los elementos del proyecto y sus efectos sobre el medio ambiente.

Artículo 27. *Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de planes y programas con efectos territoriales o urbanísticos.*

1. El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se iniciará mediante la publicación del anuncio de sometimiento a información pública, por plazo de cuarenta y cinco días, de la propuesta de plan junto con el documento ambiental estratégico, debiendo recabarse de forma simultánea los informes sectoriales requeridos. Tras ello, se elevará el expediente de evaluación ambiental estratégica completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico que determine la inexistencia de efectos significativos para el medio ambiente o, motivadamente, determine que por tener efectos significativos sobre el medio ambiente deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, a pesar de su reducido ámbito y alcance.

2. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento simplificado y el contenido y documentación que deberá incluir el documento ambiental estratégico de cada plan o programa sujeto al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.

Sección 3.ª Normas comunes

Artículo 28. *Régimen de impugnación de las evaluaciones ambientales estratégicas.*

La declaración ambiental estratégica y el informe ambiental estratégico no serán objeto de recurso administrativo alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente al acto de aprobación del plan o programa. No obstante, cuando determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o decidan directamente el fondo del asunto podrán ser objeto de impugnación en los términos establecidos en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 29. *Publicidad de las evaluaciones ambientales estratégicas.*

La declaración ambiental estratégica y el informe ambiental estratégico, una vez formulados, serán remitidos por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días en el Boletín Oficial de Canarias, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Artículo 30. *Vigencia del resultado de las evaluaciones ambientales estratégicas.*

La declaración ambiental estratégica y, en su caso, el informe ambiental estratégico perderán su vigencia y dejarán de producir efectos si, una vez publicados en el Boletín Oficial de Canarias, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o a la adopción del programa, con efectos territoriales o urbanísticos, en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

CAPÍTULO III

Procedimiento de evaluación de impacto ambiental de proyectos

Artículo 31. *Modalidades y procedimientos de evaluación de impacto ambiental de proyectos.*

Los promotores de proyectos que deban sujetarse a evaluación ambiental, por resultarles de aplicación lo previsto en la presente ley, podrán optar por someter el proyecto a la modalidad pública de evaluación de impacto ambiental a través de órganos administrativos, recogidos en las secciones 1.ª y 2.ª de este capítulo, o bien someter el proyecto a la modalidad de evaluación de impacto ambiental a través del sistema de acreditación previsto en el artículo 42 de esta ley.

Sección 1.ª Modalidad pública de evaluación ordinaria de impacto ambiental de proyectos

Artículo 32. *Estudio de impacto ambiental.*

1. Mediante el correspondiente estudio de impacto ambiental del proyecto, el órgano promotor deberá identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos que sobre el medio ambiente puedan derivarse de la ejecución del proyecto, así como de los que previsiblemente resultarían de otras alternativas razonables, incluida la alternativa cero.

2. El estudio de impacto ambiental desarrollará su contenido con arreglo a lo que se especifique en el correspondiente reglamento, debiendo en todo caso dar cuenta de los siguientes aspectos:

a) La descripción general del proyecto y las previsiones en el tiempo sobre la utilización del suelo y de otros recursos naturales.

b) La estimación de los tipos y cantidades de residuos vertidos y emisiones de materia o energía resultantes.

c) La exposición de las principales alternativas estudiadas, incluida la alternativa cero, o de no realización del proyecto, y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales. Con carácter general, no serán admisibles los estudios cuya única alternativa sea la no realización del proyecto lo cual solo podrá admitirse excepcionalmente y con una justificada motivación. De igual modo, la evaluación de los proyectos ya ejecutados y que resulten legalizables de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico y territorial, deberá incluir necesariamente entre las alternativas estudiadas la de su eventual legalización.

d) La evaluación de los efectos previsibles directos o indirectos del proyecto durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, demolición sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, los factores climáticos, su incidencia sobre el cambio climático, el paisaje y los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural. Asimismo, se atenderá a la interacción entre todos estos factores.

Cuando el proyecto pueda afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000 se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio.

e) Las medidas previstas para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos.

f) Los programas de vigilancia ambiental.

g) Un resumen del estudio y conclusiones en términos fácilmente comprensibles.

Artículo 33. *Procedimiento de evaluación ordinaria de impacto ambiental de proyectos.*

El procedimiento de evaluación ordinaria de impacto ambiental, que se regulará reglamentariamente, se articulará conforme a las siguientes reglas:

a) Cuando esté regulado reglamentariamente el alcance y contenido de la evaluación de impacto ambiental del correspondiente proyecto, el órgano sustantivo lo someterá a información pública y a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas

interesadas, por plazo de cuarenta y cinco días el estudio de impacto ambiental. Tras el análisis de las alegaciones formuladas en las consultas y en el trámite de información pública, se remitirá por el órgano sustantivo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias el expediente de evaluación de impacto ambiental completo, a fin de que formule la declaración de impacto ambiental en el plazo de dos meses contados desde la recepción del expediente completo, o en la prórroga que pueda disponerse por un mes más cuando concurran razones justificadas debidamente motivadas.

b) En el anuncio del inicio de la información pública el órgano sustantivo incluirá un resumen del procedimiento de autorización o aprobación del proyecto, que contendrá, como mínimo, la siguiente información:

• Copia de la solicitud de autorización o aprobación del proyecto. En el caso de proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación, copia de la solicitud de declaración de impacto ambiental.

• Indicación de que el proyecto está sujeto a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

• Identificación del órgano competente para autorizar o aprobar el proyecto o, en el caso de proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación; identificación del órgano ante el que deba presentarse la mencionada declaración comunicación; identificación de aquellos órganos de los que pueda obtenerse información pertinente y de aquellos a los que puedan presentarse observaciones, alegaciones y consultas, así como del plazo disponible para su presentación.

c) Transcurrido el plazo previsto sin que las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas se hubieran pronunciado, se podrá continuar el procedimiento.

d) El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental ordinaria, acompañada del expediente de impacto ambiental, integrado por los siguientes documentos:

• El documento técnico del proyecto.

• El estudio de impacto ambiental.

• El resultado de la información pública y de las consultas a administraciones públicas competentes, afectadas y personas interesadas.

• En su caso, las observaciones que el órgano sustantivo estime oportunas.

e) En el plazo de diez días desde su recepción, el órgano ambiental examinará el expediente de impacto ambiental. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de veinte días proceda a la subsanación del expediente, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental.

f) El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente completo de impacto ambiental, evaluando los efectos ambientales del proyecto.

Si una vez realizado el análisis técnico del expediente de impacto ambiental el órgano ambiental concluyera que se precisa información adicional, solicitará al órgano sustantivo que requiera al promotor, por una sola vez, para que complete el estudio de impacto ambiental.

g) El procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria concluirá mediante una declaración de impacto ambiental, que tendrá la naturaleza de informe preceptivo y determinante, en la que se establecerá si procede o no la realización del proyecto y, en su caso, las condiciones en las que puede desarrollarse, las medidas correctoras y las medidas compensatorias. En todo caso, deberá incluir la identificación del promotor del proyecto y del órgano sustantivo, así como la descripción del proyecto, el resumen del resultado del trámite de información pública y de las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, el resumen del análisis técnico realizado por el órgano ambiental, y el programa de vigilancia ambiental.

Sección 2.ª Modalidad pública de evaluación simplificada de impacto ambiental de proyectos

Artículo 34. *Documento ambiental del proyecto.*

1. Mediante el documento ambiental del proyecto, el promotor deberá identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la ejecución del proyecto, así como las medidas adecuadas para prevenir, corregir o minimizar dichos efectos, en los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada.

2. El documento ambiental del proyecto incluirá:

a) La definición, características y ubicación del proyecto.

b) La exposición de las alternativas estudiadas y la justificación con las razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.

c) Una evaluación de los efectos previsibles directos e indirectos del proyecto sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre los factores mencionados, durante las fases de ejecución y explotación o, en su caso, abandono del proyecto. Cuando el proyecto pueda afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000 se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio.

d) Las medidas que permitan prevenir, reducir o corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la ejecución del proyecto.

e) El seguimiento que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras.

f) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

Artículo 35. *Procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.*

El procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, que se regulará reglamentariamente, se articulará conforme a las siguientes reglas:

a) La persona física o jurídica, pública o privada, que se proponga realizar un proyecto solicitará al órgano ambiental que se pronuncie sobre la necesidad o no de que dicho proyecto se someta a una evaluación de impacto ambiental ordinaria, de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo III.

b) El órgano sustantivo, una vez comprobada formalmente la adecuación de la documentación presentada, la remitirá al órgano ambiental en el plazo máximo de treinta días.

c) El órgano ambiental, en el plazo de diez días desde su recepción, examinará si la solicitud se acompaña de la documentación completa. Si el órgano ambiental apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de veinte días proceda a su subsanación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al promotor por desistido de su petición, previa resolución del órgano ambiental.

d) El órgano ambiental consultará a las administraciones públicas competentes y afectadas así como a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental del proyecto, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de treinta días desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para decidir si el proyecto tiene efectos significativos sobre el medio ambiente o si el proyecto debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria. En este caso, el órgano ambiental no tendrá en cuenta los pronunciamientos que se reciban fuera del plazo indicado. Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes para continuar con el procedimiento, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que en el plazo de

veinte días, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la inmediata entrega del correspondiente informe, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora.

La consulta se podrá ampliar a las personas con los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente.

e) El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, se pronunciará sobre la necesidad de que el proyecto se someta o no a una evaluación de impacto ambiental ordinaria, mediante la emisión del informe de impacto ambiental, que podrá determinar que:

– el proyecto debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria. Esta decisión se notificará al promotor y al órgano sustantivo junto con el resultado de las consultas realizadas; o bien,

– el proyecto no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe de impacto ambiental.

f) En el supuesto de que existan discrepancias entre el órgano sustantivo y el órgano ambiental sobre el contenido de la declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental resolverá el Consejo de Gobierno de Canarias.

g) La declaración de impacto ambiental y el informe de impacto ambiental no serán objeto de recurso administrativo alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente al acto de aprobación del proyecto, o frente a la declaración responsable o la comunicación previa.

Sección 3.ª Normas comunes

Artículo 36. *Consultas previas y documentos de referencia.*

1. A los efectos de la determinación del contenido, amplitud y nivel de detalle del estudio de impacto ambiental o del documento ambiental del proyecto, para cada tipo de proyecto sujeto a evaluación según los anexos de la presente ley, el órgano ambiental competente podrá elaborar una propuesta general que someterá a consulta, durante un plazo de cuarenta y cinco días, a las administraciones públicas afectadas por razón de la materia y a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, vinculadas a la protección del medio ambiente, con el objeto de que realicen las alegaciones que estimen oportunas en el marco de sus competencias y de sus intereses respectivos.

2. Con base en el resultado de la consulta regulada en el apartado anterior, el órgano ambiental competente elaborará y aprobará documentos de referencia para cada tipo de proyecto que concretarán de forma estandarizada y homogénea el alcance del estudio de impacto ambiental o del documento ambiental del proyecto, a los efectos del trámite de consultas previas.

3. Los documentos de referencia serán publicados en el Boletín Oficial de Canarias por orden del consejero competente y tendrán eficacia vinculante.

4. No será preciso el trámite de consultas previas en el caso de los proyectos que cuenten con el correspondiente documento de referencia debidamente publicado.

5. No obstante, la sujeción a los documentos de referencia, los promotores podrán dirigir consultas al órgano ambiental competente en el caso de apreciar nuevos contenidos en el marco del tipo de proyecto o realizar sugerencias sobre deficiencias detectadas. Cuando dichas consultas pongan de relieve contenidos que deberían modificarse o incorporarse a los documentos de referencia, el órgano ambiental someterá tales modificaciones a consultas en los términos del apartado 1 del presente artículo y, con base en las alegaciones formuladas, actuará en los mismos términos del presente apartado.

6. Cuando un tipo de proyecto no haya sido objeto de determinación del alcance del estudio de impacto ambiental o del documento ambiental del proyecto por no haberse elaborado y publicado el correspondiente documento de referencia, el órgano ambiental competente formulará las consultas acerca del alcance del estudio de impacto ambiental en términos idénticos a los regulados en el apartado 1 del presente artículo. El resultado de las consultas formuladas será comunicado al promotor del proyecto en el mes siguiente a la conclusión del trámite de consultas. Sin perjuicio de su aplicación al asunto objeto de

consulta, el resultado podrá ser aprobado como nuevo documento de referencia en los términos de los apartados precedentes.

Artículo 37. *De la información incluida en el estudio de impacto ambiental y en el documento ambiental del proyecto y de la confidencialidad de los datos.*

1. El evaluador es responsable del contenido y fiabilidad de los datos de los estudios de impacto, excepto de los parámetros relativos al proyecto, cuya responsabilidad corresponde al autor del proyecto si fuere distinto de aquel.

2. El promotor está obligado a indicar qué parte de la información recogida en el estudio de impacto ambiental o en el documento ambiental del proyecto ha de ser considerada de trascendencia comercial o industrial, cuya difusión podría perjudicarle, reivindicando para ello el carácter confidencial frente a personas que no sean la autoridad competente para la evaluación.

A tales efectos, y de acuerdo con las disposiciones sobre propiedad industrial y con la práctica jurídica en materia de secreto industrial y comercial, el órgano ambiental al realizar la evaluación de impacto deberá respetar la confidencialidad de las informaciones aportadas por el titular del proyecto que tengan dicho carácter, teniendo en cuenta, en todo caso, la protección del interés público.

3. Las administraciones públicas canarias facilitarán a los promotores de los proyectos copia de la documentación y los informes que obren en su poder cuando se estime que puedan resultar de utilidad para la realización de la evaluación de impacto, sin perjuicio de la exacción de la correspondiente tasa que pudiera ser establecida de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 38. *Efectos de la declaración de impacto ambiental y del informe de impacto ambiental.*

1. La declaración de impacto ambiental y el informe de impacto ambiental constituyen trámites preceptivos y determinantes, cuya omisión genera la nulidad de pleno derecho de la autorización sustantiva del proyecto y, determinará si procede o no, a los efectos ambientales, la realización del proyecto y, en su caso, las condiciones en las que puede desarrollarse, las medidas correctoras y las medidas compensatorias.

2. La declaración de impacto ambiental y el informe de impacto ambiental tienen carácter vinculante cuando las actuaciones se proyecten realizar en parques nacionales, parques naturales, reservas naturales, áreas marinas protegidas, monumentos naturales, paisajes protegidos y sitios de interés científico.

En estos casos, cuando la declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental sean desfavorables, el proyecto será devuelto a origen para su revisión salvo que el órgano sustantivo considere que debe denegarse la autorización.

3. Carecerá de validez y eficacia a todos los efectos la declaración responsable o la comunicación previa de cualquier proyecto sujeto a evaluación ambiental que no haya cumplido con tal requisito o que no se ajuste a lo determinado en la declaración de impacto ambiental.

Artículo 39. *Resolución de discrepancias en los procedimientos sometidos a evaluación de impacto ambiental.*

1. En los casos en que la declaración de impacto ambiental no sea vinculante, el órgano sustantivo podrá comunicar motivadamente al órgano ambiental, en el plazo de quince días, su disconformidad con la declaración de impacto ambiental. En los dos meses siguientes a la recepción de la comunicación, en el caso de que el órgano ambiental sea la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, o en el mes siguiente a la recepción de la comunicación, en otro caso, el órgano ambiental procederá en los siguientes términos:

a) Remitir nueva propuesta de declaración de impacto ambiental con las adaptaciones que sean posibles para hacer viable la aprobación del proyecto. Desde la recepción de la nueva propuesta, el órgano sustantivo y el órgano ambiental dispondrán de un plazo de quince días para consensuar los cambios propuestos. En caso de acuerdo, este deberá

formalizarse en un acta firmada por el titular de cada órgano, cuyos términos deberán ser acogidos por el órgano ambiental al modificar la declaración de impacto ambiental inicial.

b) En caso de desacuerdo, o bien de que sea inviable la alteración de la declaración de impacto ambiental, se elevará el expediente al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el objeto de que resuelva definitivamente la discrepancia. La decisión definitiva, si altera las determinaciones originales de la declaración de impacto ambiental, preverá la adopción de cuantas medidas sean necesarias para minimizar los efectos perjudiciales para el medio ambiente que de dicha decisión pudieran derivarse. La resolución que se adopte deberá ser motivada y se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.

2. Excepcionalmente, en los casos en que la declaración de impacto ambiental tenga carácter vinculante, si existieran discrepancias entre el órgano ambiental y el órgano sustantivo, este último órgano podrá elevar el expediente para su resolución definitiva al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Canarias, previa justificación de la existencia de un interés público prioritario y prevalente de primer orden para apartarse de la declaración de impacto ambiental. En estos casos, la decisión definitiva deberá cumplir los requisitos de la letra b) del apartado anterior.

3. Las mismas reglas se aplicarán en los supuestos de evaluación ambiental de proyectos mediante informe de impacto ambiental.

Artículo 40. *Seguimiento ambiental.*

1. Cuando el proyecto esté sujeto a previa autorización, esta incorporará a su contenido dispositivo los condicionantes ambientales cuando la correspondiente declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental tenga carácter vinculante.

2. El seguimiento y vigilancia del cumplimiento del condicionado ambiental corresponderá al órgano sustantivo, sin perjuicio de las medidas de control que, además, pudiera ejercer el órgano ambiental actuante, si fuera otro distinto. Si existieran discrepancias entre el órgano sustantivo y el ambiental sobre el cumplimiento del condicionado, resolverá la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias o, en su caso, el órgano ambiental que hubiera establecido el condicionamiento ambiental.

3. Los órganos ambientales actuantes y en todo caso la consejería competente en materia de conservación de la naturaleza, podrán realizar las comprobaciones oportunas y pedir la documentación e información necesarias para el seguimiento y vigilancia del cumplimiento del condicionado ambiental.

A tales efectos, los funcionarios inspectores de dichos órganos se considerarán agentes de la autoridad, pudiendo acceder, previa identificación, a las instalaciones donde se desarrollen las actividades sujetas a seguimiento ambiental.

Artículo 41. *Suspensión de las actuaciones.*

1. El órgano sustantivo podrá suspender la ejecución del proyecto cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que un proyecto de los sometidos obligatoriamente al trámite de evaluación de impacto comenzara a ejecutarse sin el cumplimiento de este requisito.

b) Que exista ocultación de datos, falseamiento o manipulación dolosa en el procedimiento de evaluación.

c) Que se produzca incumplimiento o transgresión de las condiciones de índole ambiental impuestas para la ejecución del proyecto.

2. El órgano ambiental actuante o, en su defecto, la consejería competente en materia de conservación de la naturaleza, podrá requerir al órgano sustantivo para que proceda a la suspensión en los supuestos de los apartados anteriores.

3. Si la suspensión no se efectúa de oficio por el órgano sustantivo, ni lo hiciere a instancia del órgano ambiental en el plazo de quince días, este o, en su defecto, la consejería competente en materia de conservación de la naturaleza del Gobierno de Canarias, por sí o a través de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, podrán

adoptar las medidas oportunas para preservar los valores ambientales amparados por la declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental, pudiendo al efecto disponer la paralización de las actividades que supongan un riesgo o daño ambiental.

4. Acordada la suspensión de las obras, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la total interrupción de la actividad. A estos efectos podrá ordenarse la retirada o el precinto de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y/o de la maquinaria afecta a la misma, cuando el promotor no haya interrumpido la actividad en el plazo que indique el acuerdo de suspensión, o reanude las obras total o parcialmente después de haberse producido esta.

5. Si decretada la retirada de los materiales y/o de la maquinaria, el promotor no ejecutara dicha orden en el plazo determinado por el órgano actuante, se procederá a efectuarlo a costa de aquel, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas o penales en que haya podido incurrir.

Sección 4.ª Modalidad de evaluación ambiental de proyectos por el sistema de acreditación

Artículo 42. *Procedimiento voluntario de evaluación de impacto ambiental de proyectos.*

El promotor de un proyecto podrá optar, con carácter alternativo a la tramitación ordinaria o simplificada del procedimiento de evaluación del impacto de proyectos, por someter el proyecto a un procedimiento de evaluación voluntaria de impacto con base en las siguientes reglas:

a) El promotor presentará ante una entidad colaboradora en materia de calidad ambiental acreditada el estudio o el documento de impacto ambiental, según proceda. Analizada por la entidad colaboradora la documentación presentada y verificado que cumple con los contenidos exigibles de conformidad con la presente ley, procederá a trasladar la documentación obrante, con el certificado de los extremos señalados, al órgano ambiental competente, dando cuenta de ello al órgano sustantivo.

b) Recibida la documentación por el órgano ambiental, este procederá a notificar al órgano sustantivo, al promotor y a la entidad colaboradora acreditada: la iniciación del procedimiento administrativo de evaluación ambiental; así como la orden de apertura conjunta y común del trámite de información pública y de consultas a las administraciones públicas afectadas por un plazo de cuarenta y cinco días.

c) En cumplimiento de dicha resolución, la entidad colaboradora procederá a la publicación inmediata de los correspondientes anuncios, poniendo a disposición de los interesados y de las administraciones consultadas el documento ambiental y el estudio ambiental del proyecto. La entidad colaboradora deberá responder de forma motivada cuantas alegaciones fueran presentadas. Igualmente, solicitará cuantos informes fueran precisos según el tipo de proyecto.

d) La entidad colaboradora realizará el análisis técnico del expediente completo de impacto ambiental, evaluando los efectos ambientales del proyecto. Si concluyera que se precisa información adicional, requerirá al promotor, por una sola vez, para que complete el estudio de impacto ambiental.

e) Como resultado del análisis técnico, la entidad colaboradora formulará la propuesta de declaración de impacto ambiental o de informe de impacto ambiental, según corresponda, con la estructura y contenidos establecidos en la presente ley, que será remitida al centro directivo encargado de elevar las propuestas al órgano ambiental para que dicte la declaración o informe de impacto ambiental que proceda. Asimismo, remitirá el expediente al órgano sustantivo a los efectos de que resuelva acerca del otorgamiento de la autorización, una vez haya sido dictada la declaración o el informe de impacto ambiental.

Artículo 43. *Entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental.*

1. Las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental podrán realizar las siguientes funciones:

a) Participar en los términos legalmente establecidos en la modalidad de evaluación ambiental de proyectos por el sistema de acreditación, realizando el análisis técnico del

estudio de impacto ambiental o del documento de impacto ambiental, formulando la propuesta de declaración o informe de impacto ambiental, así como verificando el cumplimiento de las medidas correctoras y compensatorias establecidas.

b) La inspección, comprobación y acreditación del cumplimiento de la actividad de los colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial.

c) Cualquier otra en materia medioambiental que pudiera serle encomendada por decreto del Gobierno de Canarias o por orden del consejero competente.

2. El procedimiento de acreditación de las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental se regulará reglamentariamente.

3. Las entidades colaboradoras deberán actuar de forma imparcial y objetiva, garantizando que su actuación sea independiente de cualesquiera presiones comerciales, financieras o de otro tipo que puedan influir en su juicio o poner en peligro la confianza en su independencia de criterio y en su integridad en relación con sus actividades. A tales efectos, en ningún caso podrán prestar actividades profesionales, ni participar directa o indirectamente en entidades que realicen actividades concurrentes con aquellas para las que esté acreditada.

En todo caso, las entidades colaboradoras en materia de calidad ambiental a que se refiere este artículo, no podrán redactar ni participar en la elaboración de cualquier estudio o documento de impacto ambiental que deba someterse a evaluación ambiental, por cualquiera de las modalidades previstas en esta ley.

TÍTULO III

Sostenibilidad territorial y Red Natura 2000

CAPÍTULO I

Evaluación de planes territoriales y urbanísticos y de proyectos que afecten a la Red Natura 2000

Artículo 44. *Evaluación estratégica de planes y programas de carácter territorial que afecten a la Red Natura 2000.*

1. Cualquier plan o programa con efectos territoriales o urbanísticos que no tenga relación directa con la gestión del lugar o que no sea necesario para la misma, y que pueda afectar de forma apreciable a los lugares de la Red Natura 2000, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación de la presente ley, así como de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

A los efectos de determinar si un plan o programa que afecte a la Red Natura 2000 debe ser sometido a evaluación ambiental, el órgano ambiental competente, que para estos casos será la consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de medio ambiente, deberá, como trámite previo, evaluar si la actuación prevista tiene relación directa con la gestión del lugar y/o si es necesaria para la misma, así como si no se prevé que la actuación pueda generar efectos apreciables en el lugar, en cuyo caso podrá eximirse de la correspondiente evaluación. A tales efectos, se entenderá que no se estima que puedan generarse efectos apreciables en los casos en que, teniendo en cuenta el principio de cautela, quepa excluir, sobre la base de datos objetivos, que dicho plan pueda afectar al lugar en cuestión de forma importante.

En caso afirmativo, la evaluación del plan o programa se llevará a cabo conforme al procedimiento previsto en esta ley para la evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

2. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en los apartados siguientes, el órgano ambiental solo manifestará la conformidad con dicho plan tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la

integridad del lugar o a los valores ambientales protegidos que justificaron su declaración, y tras haberlo sometido a información pública por el plazo de un mes.

3. A pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar, y siempre que no existan soluciones alternativas, podrá acordarse la realización de un plan o programa en la medida en que sea motivada la existencia de razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, en la siguiente forma:

a) La concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden solo podrá declararse para cada supuesto concreto mediante una ley o mediante acuerdo, motivado y público del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, en este último caso cuando se trate de planes o programas que deban ser aprobados o autorizados por el Consejo de Gobierno de Canarias.

b) En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritaria, además de lo dispuesto en la letra anterior, únicamente se podrán alegar las siguientes consideraciones:

b') Las relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.

b'') Las relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medio ambiente.

b''') Otras razones imperiosas de interés público de primer orden, previa consulta a la Comisión Europea, en los términos de la letra b) del apartado siguiente.

4. En los supuestos del apartado anterior, la administración competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Ecológica Europea Natura 2000 quede protegida. La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo durante el procedimiento de evaluación de planes y programas, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. Dichas medidas se aplicarán en la fase de planificación y ejecución que determine la evaluación ambiental.

Las medidas compensatorias adoptadas serán comunicadas a través de la consejería competente al ministerio competente en materia de medio ambiente, a los efectos de su notificación a la Comisión Europea, en los términos del artículo 10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las siguientes consecuencias:

a) A los efectos de ejecutar las actuaciones aprobadas, se entenderá que la remisión de la información señalada y la constancia de la recepción de la misma en la Comisión Europea será suficiente para tener por cumplido el trámite.

b) En los supuestos de la letra b) y b''') del apartado anterior, tanto la decisión que se pretende adoptar, como las medidas correctoras a implementar, serán objeto de previa consulta a la Comisión Europea, a través de los cauces previstos en el artículo 10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Transcurridos seis meses desde la fecha de recepción de la consulta en la Comisión Europea, sin que ésta se hubiese pronunciado al respecto, el Consejo de Gobierno o el Parlamento de la Comunidad Autónoma, según quien fuera el órgano promotor de la declaración de la concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden, acordarán requerir al ministerio competente en materia de medio ambiente, a través de la consejería competente, para que conmine a la Comisión Europea por los cauces oportunos, con el fin de que resuelva la consulta formulada.

Transcurridos otros seis meses desde el nuevo acuerdo de petición sin que exista respuesta alguna por parte de la institución comunitaria, se procederá por parte del órgano competente a desestimar la aprobación del plan o programa correspondiente. Dicho acuerdo deberá indicar las circunstancias que han motivado la denegación, indicando en su caso los datos y la documentación obrantes que pudieran haber fundamentado la aprobación del plan, programa o proyecto en caso de que se hubiera producido en plazo una respuesta favorable a la consulta formulada.

Artículo 45. *Evaluación de impacto ambiental de proyectos que afecten a la Red Natura 2000.*

1. Cualquier proyecto que no tenga relación directa con la gestión del lugar incluido en la Red Natura 2000 o que no sea necesario para la misma, y que pueda afectar de forma apreciable a los lugares de la Red Natura 2000, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación de la presente ley, así como de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

A estos efectos, el órgano responsable de la gestión del Espacio Red Natura 2000 podrá elevar al órgano ambiental competente una propuesta motivada, que incluya los posibles condicionantes a establecer para el proyecto en concreto, de forma que se asegure su compatibilidad con la conservación de los recursos objeto de protección y la declaración de no afección.

2. A los efectos de determinar si un proyecto que afecte a la Red Natura 2000 debe ser sometido a evaluación de impacto ambiental, el órgano ambiental competente deberá, como trámite previo, evaluar si la actuación prevista tiene relación directa con la gestión del lugar y/o si es necesaria para la misma, así como si no se prevé que la actuación pueda generar efectos apreciables en el lugar, en cuyo caso podrá eximirse de la correspondiente evaluación. A tales efectos, se entenderá que no se estima que puedan generarse efectos apreciables en los casos en que, teniendo en cuenta el principio de cautela, quepa excluir, sobre la base de datos objetivos, que dicho plan pueda afectar al lugar en cuestión de forma importante.

3. En caso afirmativo, la evaluación del proyecto se llevará a cabo conforme al procedimiento previsto en esta ley para la evaluación de impacto ambiental de proyectos.

4. La administración competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Natura 2000 quede protegida. La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.

Las medidas compensatorias adoptadas serán comunicadas a través de la consejería competente al ministerio competente en materia de medio ambiente a los efectos de su notificación a la Comisión Europea, en los términos del artículo 10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPÍTULO II

Medidas de corresponsabilidad y colaboración en la sostenibilidad territorial

Artículo 46. *Colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial.*

1. Con el objetivo de fomentar la corresponsabilidad en la protección y mejora del medio territorial y físico, así como con el fin de impulsar el compromiso y la participación de los ciudadanos y de entidades públicas y privadas con la sostenibilidad de Canarias, se crea la figura del «colaborador con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial». Esta figura tendrá dos categorías: el «colaborador con el medio físico» y el «protector del medio territorial de Canarias».

2. Se crea el Registro de «colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial». La consejería competente en materia de medio ambiente gestionará el Registro de «colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial», que tiene carácter público. La inscripción en el registro se practicará de oficio por la consejería competente y tendrá dos secciones, una por cada categoría de «colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial».

Artículo 47. *Colaborador con el medio físico.*

1. Podrán tener la condición de «colaborador con el medio físico» todas las personas físicas o jurídicas que, siendo propietarias u ostentando título suficiente que les legitime para el uso o explotación de los terrenos en las categorías a las que alude el párrafo siguiente, condicionen el ejercicio legítimo de las actividades económicas que pueden desarrollarse en su predio, aun en detrimento de la rentabilidad de su explotación, en virtud de su compromiso con la conservación, protección y mejora del medio ambiente, de los hábitats y de los recursos naturales, así como de las especies que los habitan.

Los «colaboradores con el medio físico» deberán ser propietarios u ostentar título suficiente que les legitime al uso y explotación de terrenos clasificados bien como suelos rústicos en las categorías mencionadas en el artículo 55, letra a), o bien de suelo rústico con valores agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o mineros indicados en el artículo 55, letra b), ambos del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

En el caso de que los planes urbanísticos en vigor no estuvieran adaptados a las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias podrá acordar motivadamente, y a los efectos del presente artículo, la equiparación de la clasificación del suelo vigente en aquellos instrumentos de planeamiento con la referida en el párrafo anterior.

2. Todas las personas indicadas en el apartado anterior podrán adquirir la condición de «colaborador con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial» en la categoría de «colaborador con el medio físico» bien mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración con la administración autonómica, a través de la consejería competente por razón de la materia, o bien con el cabildo insular con comunicación posterior a la consejería del Gobierno de Canarias competente en la materia a los efectos de su inclusión en el registro.

Los convenios a que se refiere este apartado concretarán las obligaciones asumidas por los interesados, así como por la administración autonómica o insular, en los siguientes términos:

a) Para los interesados, aparte de la obligación de cumplir todas las medidas de protección medioambiental establecidas en la legislación y planeamiento ambiental y urbanístico de conformidad con la clasificación y categorización del suelo, se establecerán todos los compromisos que asuman dirigidos a condicionar la extensión e intensidad de los usos y aprovechamientos a que tenga derecho en virtud de la legalidad vigente, así como a adaptar ambientalmente la forma en que se realicen, o bien dirigidos a participar activamente en la conservación de la biodiversidad, de manera que se garantice la adecuada conservación o, en su caso, restauración, de los recursos naturales de mayor valor presentes en el terreno.

b) Para la administración o administraciones públicas firmantes, el convenio determinará los compromisos y compensaciones correspondientes en función de los asumidos por los interesados. Cuando las compensaciones previstas tuvieran contenido presupuestario, la eficacia del convenio se supeditará a la aprobación del respectivo presupuesto.

Los convenios establecerán la duración y las condiciones de su renovación.

Cualquier incumplimiento del convenio por parte del «colaborador con el medio físico» que fuera constatado por la administración firmante y que no fuese corregido por el interesado en el plazo de tres meses desde la notificación del oportuno requerimiento supondrá, aparte del resto de consecuencias que puedan derivarse del ordenamiento jurídico, la pérdida de la condición de «colaborador con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial» y de los beneficios derivados de esta figura.

3. Celebrados los convenios a que se refiere el apartado precedente, la consejería competente procederá a la inscripción de oficio en el Registro de «colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial» en la categoría de «colaborador con el medio físico». Igualmente, también se harán constar en el registro las prórrogas, incidencias o pérdida de la condición de «colaborador con el medio físico».

4. Todos los convenios a que se refiere este precepto se publicarán en el Boletín Oficial de Canarias.

5. Las medidas e incentivos derivados de la firma de los correspondientes convenios regulados en este precepto no serán incompatibles con otras medidas de incentivación o de fomento de la protección del medio ambiente.

Artículo 48. *Protector del medio territorial de Canarias.*

1. Podrán tener la condición de «protector del medio territorial de Canarias» todas las personas físicas y jurídicas que se comprometan a aportar recursos de todo tipo y a colaborar con las administraciones competentes en actuaciones y proyectos de naturaleza territorial y ambiental y que se inscriban voluntariamente en el Registro de «colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial».

2. La condición de «protector del medio territorial de Canarias» otorgará preferencia para la obtención de ayudas públicas y subvenciones a otorgar por la consejería competente en materia de ordenación del territorio y del medio ambiente con el fin de poner en práctica medidas de protección del medio ambiente que se deseen implantar por los interesados.

En los supuestos de convocatorias de contratos o actividades sujetas a la obtención de concesiones o autorizaciones a otorgar por las administraciones públicas canarias mediante procedimientos concurrenciales, la condición de «protector del medio territorial de Canarias» deberá ser considerada en la adjudicación de los contratos celebrados por las administraciones y entidades del sector público y en el otorgamiento de los títulos administrativos habilitantes. A estos efectos, los pliegos de cláusulas administrativas particulares otorgarán para la valoración de las ofertas hasta un cinco por ciento de la puntuación máxima prevista a favor de aquellos licitadores que acrediten la condición de «protector del medio territorial de Canarias», así como en función de sus contribuciones como tal.

CAPÍTULO III

Procedimiento de declaración de lugares integrados en la Red Natura 2000

Artículo 49. *Procedimiento de declaración de zonas y lugares que forman parte de la Red Natura 2000.*

1. Las propuestas de lugares de importancia comunitaria, la declaración de las zonas especiales de conservación y las zonas de especial protección para las aves que constituyen la Red Natura 2000 se realizará por decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta de la consejería competente en materia de conservación de la naturaleza, previo trámite de información pública y audiencia de los cabildos insulares y municipios afectados. Igualmente, terminados los trámites mencionados, se requerirá, con carácter previo a la declaración, la comunicación al Parlamento de Canarias.

2. Los decretos a los que hace referencia el apartado anterior, que serán publicados en el Boletín Oficial de Canarias, concretarán los hábitats y especies que justifican la declaración de cada uno de ellos, su representación cartográfica y descripción geométrica, así como las normas vigentes en las que se establezcan las medidas específicas para su protección.

Asimismo, para los espacios de la Red Natura 2000 no coincidentes con espacios de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, declarados de acuerdo al ordenamiento europeo, por sus especiales características naturales, por la presencia de hábitats de interés comunitario y especies de carácter prioritario para la conservación, deberá elaborarse el correspondiente plan de protección y gestión, según se establece en el artículo 14 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

El contenido de dichos planes se establecerá reglamentariamente por el Gobierno de Canarias, y comprenderá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Estado actualizado de los hábitats naturales y de los hábitats y poblaciones de las especies por los cuales ha sido declarado el espacio, así como la representación cartográfica de su distribución.

b) Especificación y valoración de amenazas que afecten a los objetos de conservación del lugar o lugares para los cuales se aprueban las correspondientes disposiciones específicas.

c) Definición de objetivos, orientados al mantenimiento y restauración ecológica de los hábitats naturales y de los hábitats y poblaciones de las especies correspondientes.

d) Zonificación.

e) Régimen de usos por zonas, distinguiendo entre usos prohibidos, autorizables y permitidos.

f) Las medidas apropiadas para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable.

g) Régimen de indemnizaciones que correspondan por las prohibiciones y limitaciones establecidas y que afecten a actividades preexistentes, así como, en general, por la limitación de la potencialidad productiva de la zona teniendo en cuenta las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aprobado.

h) Cuando se estime conveniente, concretará la superficie y el modo en que serán aplicadas las medidas reguladas en el artículo 247 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, relativo a las áreas de influencia socioeconómica a los términos municipales afectados por la declaración de las zonas que componen la Red Natura 2000.

3. Cuando la zonificación y el régimen de usos establecido en los planes de protección y gestión de los espacios de la Red Natura 2000 sea más exigente que los establecidos en el planeamiento territorial y urbanístico, se aplicarán directamente las medidas de los planes de los espacios de la Red Natura 2000, sin perjuicio de la posterior adaptación de los planes territoriales y urbanísticos a sus determinaciones, y de las indemnizaciones correspondientes, en su caso.

TÍTULO IV

Medidas en materia de disciplina urbanística y medioambiental

CAPÍTULO I

Medidas de simplificación en materia de restablecimiento de la legalidad urbanística y de ejercicio de la potestad sancionadora en materia de urbanismo

Artículo 50. *Restablecimiento de la legalidad urbanística.*

1. Se modifica el artículo 177 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

> **«Artículo 177.** *Restablecimiento del orden jurídico perturbado. Coordinación con el ejercicio de la potestad sancionadora.*
>
> 1. El restablecimiento del orden jurídico territorial, urbanístico y medioambiental 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 legitimadores 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.
>
> 2. El acuerdo de iniciación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística se notificará inmediatamente al interesado, confiriéndole un plazo de dos meses para que solicite los títulos administrativos autorizatorios que resulten

legalmente exigibles o su modificación si las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística aplicable. A tal efecto, y en los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el régimen urbanístico más favorable a las obras realizadas, sin perjuicio de que estas queden en situación legal de fuera de ordenación si no resultan compatibles con el planeamiento vigente.

La acreditación del ajuste de las obras o usos al ordenamiento aplicable al terreno y, en su caso, la obtención de los títulos administrativos autorizatorios exigibles, determinará la legalización de las obras o usos, debiendo procederse al archivo de las actuaciones, decayendo automáticamente las posibles medidas cautelares que se hubiesen adoptado.

3. Denegada la legalización por el órgano administrativo competente o cuando la misma no haya sido instada en el plazo anteriormente señalado, así como en los supuestos donde resulte manifiestamente improcedente la posible legalización, se dictará resolución constatando la ilegalidad del uso o de la obra y la imposibilidad de proceder a su legalización, ordenándose al interesado que proceda a su demolición, al restablecimiento de lo ilegalmente modificado, o a la cesación definitiva del uso, en su totalidad o en la parte pertinente, si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la notificación de tal acuerdo.

4. El incumplimiento voluntario y culpable de la orden de restauración de la legalidad por el interesado en el plazo fijado al efecto determinará la obligación de incoar el procedimiento sancionador por parte del órgano administrativo competente.

5. Con independencia de lo anterior, si la administración actuante estima que la actuación realizada pudiera ser constitutiva de ilícito penal, dará cuenta al Ministerio Fiscal a efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que resultara, en su caso, procedente.»

2. Se modifica el artículo 182 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

«Artículo 182. *Cumplimiento voluntario de la orden de restablecimiento del orden jurídico perturbado.*

1. En la resolución de inicio de restablecimiento del orden jurídico perturbado se indicará al interesado que el pleno y exacto cumplimiento voluntario y en plazo de la obligación de restablecimiento en los términos fijados por la administración determinará la no incoación de expediente sancionador alguno en vía administrativa, salvo en caso de reincidencia.

2. El restablecimiento voluntario de la legalidad infringida por el interesado no requerirá autorización previa ni trámite administrativo alguno, pudiendo realizarse incluso cuando se hayan adoptado medidas cautelares suspensivas de la actuación.

3. La falta de cumplimiento voluntario de la obligación de restablecimiento en el plazo fijado dará lugar, en todo caso, a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador por la administración competente.

4. En los supuestos de reincidencia en la vulneración del orden jurídico urbanístico, territorial y medioambiental, el cumplimiento voluntario de la orden de restablecimiento por el interesado determinará una reducción del 50 por 100 de la cuantía de la sanción que se imponga.

En este supuesto, la incoación del procedimiento sancionador será simultánea a la iniciación del expediente de restablecimiento de la legalidad.»

Artículo 51. *Competencia para incoar, instruir y resolver.*

Se modifica el artículo 190 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 190. *Competencia para incoar, instruir y resolver.*

1. La competencia para incoar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores corresponderá:

a) Al ayuntamiento, por infracciones contra la ordenación urbanística y territorial, en suelo urbano, urbanizable y de asentamiento.

b) Al cabildo insular, por las infracciones en materia de protección del medio ambiente y gestión y conservación de espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000, tipificadas en los artículos 217 y 224 de este texto refundido.

c) A la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural: 1) Por infracciones comprendidas en las letras a) y b) cuando tengan carácter de graves o muy graves y se produjese inactividad del ayuntamiento o del cabildo por el transcurso de quince días desde el requerimiento al efecto realizado por la agencia para la incoación, instrucción o resolución del correspondiente procedimiento, o no se ordene y, en su caso, no se ejecuten, las medidas de restablecimiento del orden jurídico infringido. 2) Por infracciones contra la ordenación urbanística y territorial, en suelo rústico fuera de asentamiento. 3) En todo caso, por las infracciones tipificadas en el artículo 213 de este texto refundido cuando las mismas afecten o se produzcan en suelos situados en los parques nacionales. 4) Por las demás infracciones tipificadas en este texto refundido no atribuidas expresamente a las entidades locales.

2. Cuando en un mismo supuesto concurran presuntas infracciones de la competencia municipal o insular y de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, la competencia corresponderá a esta última.

3. Contra las resoluciones sancionadoras de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural que pongan fin a los procedimientos se podrá interponer recurso de alzada: 1) Ante el consejero del Gobierno competente por razón de la materia cuando su importe sea inferior a 300.000 euros. 2) Ante el Consejo de Gobierno, cuando su importe sea igual o superior a 300.000 euros.»

Artículo 52. *Instrucción de los procedimientos sancionadores en materia de ordenación del territorio y protección del medio natural.*

Se modifica el artículo 191 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 191. *Principios del procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento sancionador en materia de ordenación del territorio, urbanismo y protección del medio natural se desarrollará en los términos previstos por la legislación básica estatal en materia de procedimiento sancionador, así como por las determinaciones de desarrollo establecidas en el presente artículo, y por el reglamento en materia de ejercicio de la potestad sancionadora que apruebe el Gobierno de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. El reconocimiento voluntario de la responsabilidad por el infractor con anterioridad a la formulación de la propuesta de resolución por el instructor determinará una reducción de hasta el noventa y cinco por ciento de la cuantía de la sanción que corresponda. Si tal reconocimiento voluntario de la responsabilidad se produce tras recibir la propuesta de resolución y con anterioridad a que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador, la cuantía de la sanción se reducirá hasta un cincuenta por ciento. Todo ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de lo previsto en el apartado 4 del artículo 182 de este Texto Refundido.

En ambos supuestos para la aplicación de las correspondientes deducciones, deberá suscribirse entre el infractor y el órgano competente para imponer la sanción un convenio que ponga fin al procedimiento sancionador, donde se recoja expresamente el reconocimiento voluntario de la responsabilidad por el infractor, la obligación de proceder a reponer los bienes afectados al estado anterior a la comisión de la infracción en un plazo máximo de entre dos y seis meses, fijado en

función de la complejidad de las actuaciones a realizar, así como las medidas materiales adicionales en beneficio de la ordenación territorial y del medio ambiente que asume el infractor como compensación razonada y proporcionada por la cuantía pecuniaria objeto de la reducción. Tales medidas compensatorias podrán proyectarse sobre ámbitos no afectados por la infracción, pero siempre dentro del mismo término municipal, salvo autorización expresa del Gobierno de Canarias, cuando se trate de infracciones muy graves sancionables por importe superior a 300.000 euros, o al consejero competente en materia de ordenación territorial, en otro caso.

La equivalencia y proporcionalidad de las medidas compensatorias deberán ser autorizadas, en todo caso y con carácter previo a la suscripción del convenio, por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de Canarias cuando se trate de infracciones tipificadas como muy graves por importe superior a 300.000 euros, y por la consejería competente en materia de ordenación del territorio, o en su caso medio ambiente, cuando se trate de infracciones muy graves de cuantía inferior o, en su caso, graves o leves. La suma del importe de las medidas compensatorias y de las sanciones efectivamente impuestas no podrá superar el importe de la sanción que le hubiera correspondido, sin practicar las reducciones a que se refiere el párrafo primero del número 2 de este artículo.

El cumplimiento de las obligaciones derivadas del convenio deberá quedar acreditado mediante acta levantada al efecto por la administración actuante, una vez transcurrido el plazo fijado en el propio convenio para el cumplimiento de las mismas.

Durante las negociaciones, el infractor deberá abstenerse de realizar sobre el terreno actuación alguna distinta al restablecimiento de la legalidad urbanística. De haberse adoptado la medida cautelar de precinto de las obras o instalaciones, su rotura con la finalidad de continuar las obras, actividades o usos ilegales determinará la conclusión de las negociaciones sin acuerdo alguno, continuando el procedimiento sancionador hasta la imposición de la sanción, teniendo la consideración de infracción autónoma.

El incumplimiento del contenido del convenio por el infractor tendrá la consideración de infracción urbanística muy grave, sancionada con multa por la cuantía total que hubiese correspondido a la infracción previamente cometida, incrementada en un 100 por 100.

3. Una vez firme la sanción en vía administrativa, y cuando no haya existido un reconocimiento voluntario de la responsabilidad por el interesado, si el infractor procede al abono de la misma en un plazo inferior a un mes desde su notificación obtendrá una reducción del diez por ciento.

En dicho supuesto, si el infractor asume el compromiso de proceder a restablecer el orden infringido por sus propios medios en un plazo máximo de dos meses desde la firmeza de la sanción, su cuantía se reducirá otro diez por ciento, quedando condicionada dicha disminución a la efectividad del restablecimiento.

4. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa que ponga fin al procedimiento sancionador será de ocho meses computados desde la fecha en que se haya adoptado el acuerdo de incoación, sin perjuicio de las posibles interrupciones de su cómputo por causas imputables al interesado o por haberse iniciado las conversaciones tendentes a la finalización convencional del procedimiento sancionador mediante el reconocimiento voluntario de la responsabilidad por el infractor.

Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se hubiese dictado la resolución, en caso de no haber finalizado convencionalmente el procedimiento sancionador, se producirá la caducidad del procedimiento, debiendo ordenarse por el órgano competente el archivo de las actuaciones. Si la infracción no hubiese prescrito se procederá a incoar un nuevo procedimiento sancionador.

5. Las sanciones impuestas por el director ejecutivo de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural no agotan la vía administrativa, siendo susceptibles de recurso de alzada ante el consejero competente en materia de ordenación del territorio o medio ambiente, o ante el Consejo de Gobierno, en los términos fijados por el artículo 190 e) del texto refundido.

Para la resolución de tales recursos de alzada, la Agencia del Protección del Medio Urbano y Natural deberá elevar con las actuaciones un informe donde se contengan únicamente una relación pormenorizada de los antecedentes de hecho que sirvieron de fundamento para la imposición de la sanción, así como todos aquellos otros hechos alegados en el expediente por el sujeto responsable que no hubiesen sido considerados suficientemente acreditados para la imposición de la sanción.

6. La potestad disciplinaria se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación reguladora de la función pública.»

Artículo 53. *Cumplimiento forzoso del restablecimiento del orden jurídico infringido.*

Se introduce un nuevo artículo 191 bis en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, con el siguiente contenido:

«Artículo 191 bis. *Cumplimiento forzoso del restablecimiento del orden jurídico tras la finalización del procedimiento sancionador.*

Impuesta la sanción correspondiente, y transcurrido el plazo fijado para el restablecimiento de la legalidad infringida fijado en aquella sin que por el infractor se haya llevado a cabo, el órgano competente deberá acordar la ejecución forzosa del restablecimiento en los siguientes términos:

a) Acordará en primer lugar la imposición de multas coercitivas por cuantía máxima cada una de 2.000 euros, hasta lograr la total restauración de la legalidad infringida. La multa coercitiva podrá ser reiterada con carácter mensual y en un número máximo de seis. La cuantía de las multas coercitivas se fijará teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

1.º) La existencia de intencionalidad o reiteración en el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
2.º) La naturaleza de los perjuicios causados.
3.º) El retraso en el cumplimiento de la obligación de reparar.

En caso de impago por el obligado, el importe de las multas coercitivas se exigirá por vía de apremio.

b) Si persiste el incumplimiento por el interesado o este manifiesta expresamente su negativa a ejecutar la orden de restauración o de suspensión, se procederá a la ejecución subsidiaria por la administración actuante y a costa del interesado. Cuando el interesado ofreciese su total colaboración en la ejecución subsidiaria, y así constase en el acta levantada a tal efecto por la administración actuante, el coste de la demolición será repercutido con una bonificación del cincuenta por ciento, siempre y cuando sus recursos e ingresos económicos anuales no superen el triple del salario mínimo interprofesional vigente en el momento de procederse a la ejecución forzosa».

CAPÍTULO II

Infracciones y sanciones en materia de evaluación ambiental

Artículo 54. *Determinación de las infracciones administrativas en materia de evaluación ambiental.*

1. Serán faltas muy graves:

a) La iniciación de actividades sometidas a trámite de evaluación de impacto ambiental del anexo I de la presente ley sin la pertinente declaración de impacto ambiental.
b) El incumplimiento del condicionado ambiental de las declaraciones de impacto ambiental en supuestos de evaluación de impacto ambiental del anexo I.

c) Que exista ocultación de datos, falseamiento o manipulación dolosa en el procedimiento de evaluación.

d) No adoptar las medidas restitutorias y correctoras impuestas en un expediente sancionador.

e) Reincidir en dos faltas graves.

2. Serán faltas graves:

a) La iniciación de actividades sometidas a trámite de evaluación de impacto ambiental del anexo II de la presente ley sin la pertinente declaración de impacto ambiental dentro de zonas de uso restringido de los espacios naturales o de la Red Natura 2000.

b) La iniciación de actividades sometidas a trámite de evaluación de impacto ambiental simplificada sin el pertinente informe de impacto ambiental.

c) El incumplimiento del condicionado ambiental de las declaraciones de impacto ambiental en supuestos de evaluación de impacto ambiental del anexo II de la presente ley o de evaluación de impacto ambiental simplificada en zonas de uso restringido de los espacios naturales o de la Red Natura 2000.

d) El incumplimiento del requerimiento de suspensión de la ejecución del proyecto.

e) El incumplimiento grave del programa de vigilancia ambiental o el falseamiento de los datos de dicho programa.

f) La reincidencia en dos faltas leves.

3. Serán faltas leves:

a) La iniciación de actividades sometidas a trámite de evaluación de impacto ambiental simplificada sin el pertinente informe de impacto ambiental, fuera de zonas de uso restringido de los espacios naturales o de la Red Natura 2000.

b) El incumplimiento del condicionado ambiental del informe de impacto ambiental en los supuestos de evaluación de impacto ambiental simplificada, fuera de zonas de uso restringido de los espacios naturales o de la Red Natura 2000.

Artículo 55. *Régimen sancionador y órganos competentes.*

1. Las sanciones se graduarán de acuerdo con las circunstancias del responsable, grado de culpa, reiteración, participación y beneficio obtenido y grado del daño causado al medio ambiente o del peligro en que se haya expuesto la salud de las personas.

2. Las faltas leves se sancionarán con multa de hasta 24.040,49 euros, las graves desde 24.040,50 hasta 240.404,85 euros y las muy graves, desde 240.404,86 hasta 2.404.048,42 euros.

3. Cuando el acto tipificado como infracción administrativa produjera una alteración de la realidad biofísica, su promotor deberá proceder a la restitución de la misma en la forma que disponga el órgano ambiental competente. A tal efecto, dicho órgano está autorizado a ejercer las acciones encaminadas a dicha restitución e imponer hasta un máximo de seis multas coercitivas sucesivas de hasta 1.200 euros cada una, sin perjuicio de la posible ejecución subsidiaria a cargo de aquel.

4. En cualquier caso, el promotor del proyecto deberá indemnizar de los daños y perjuicios ocasionados. La valoración de los mismos se hará por la administración, previa tasación contradictoria cuando el promotor del proyecto no prestara su conformidad a aquella.

5. Las faltas muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves al año.

6. Son competentes para la imposición de las sanciones los órganos ambientales.

7. Si el órgano sancionador no incoara el oportuno procedimiento en el plazo de un mes de haber sido apercibido para ello por la consejería competente en materia de conservación de la naturaleza, esta se subrogará en la competencia sancionadora.

Artículo 56. *Sujetos responsables.*

1. Serán responsables de las infracciones administrativas derivadas del contenido del estudio de impacto ambiental o del documento ambiental el evaluador o el autor que firme el proyecto.

2. Los promotores de los proyectos y los directores de obra serán responsables de las infracciones que deriven de su ejecución sin el trámite de evaluación de impacto ambiental, ordinaria o simplificada, o incumpliendo su condicionado.

3. En los casos en que la infracción sea imputable a una administración pública, tanto en su condición de promotora como de gestora del procedimiento de evaluación de impacto, se someterá a las reglas generales que disciplinan la responsabilidad de la administración y de sus agentes y funcionarios.

CAPÍTULO III

Medidas en materia de sanciones

Artículo 57. *Restablecimiento voluntario del orden jurídico infringido e infracciones administrativas.*

Se modifica el apartado 1 del artículo 188 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

«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 y disciplinaria administrativa.

c) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora salvo cuando el interesado haya procedido voluntariamente al restablecimiento del orden jurídico infringido en los términos del artículo 182 del presente texto refundido.

d) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables».

Artículo 58. *Determinación de los sujetos responsables de las infracciones urbanísticas y medioambientales.*

Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 189 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Tendrán la consideración de sujetos responsables de la comisión de las infracciones establecidas por este texto refundido las personas físicas o jurídicas que:

a) En las obras, instalaciones, construcciones, edificaciones, actividades o usos del suelo ejecutados, o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos establecidos en la legislación o el planeamiento territorial, urbanístico o ambiental aplicable para su legitimidad, o contraviniendo sus condiciones, o incumpliendo las obligaciones para su ejecución o uso:

1) Aquellos que teniendo la consideración legal de promotores, proyectistas, constructores, directores de las obras, y directores de la ejecución de las obras, o instalaciones, actividades o usos en su condición de agentes de la edificación incurran en infracción urbanística en su conducta, obras o actuaciones. Cuando no pueda individualizarse la responsabilidad en la infracción entre los anteriores sujetos, la misma será solidaria.

2) Los titulares, directores o explotadores de los establecimientos, instalaciones, las actividades o los usos.

3) 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 culpable en el ejercicio de estas.

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 los apartados de la letra a) anterior, siempre que se les pueda imputar el conocimiento de la ilegalidad cometida.

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 técnicos y jurídicos, así como el funcionario que, dolosamente, haya informado favorablemente con conocimiento de la vulneración del orden jurídico.

c) En los daños causados al medio ambiente por la circulación de vehículos motorizados será responsable el conductor del mismo. El titular del vehículo tendrá la obligación de identificar al conductor en aquellos supuestos donde no haya sido posible notificar la denuncia de forma inmediata y la autoridad haya tenido conocimiento de los hechos a través de medios de captación y reproducción de imágenes que permitan la identificación del vehículo. Si el titular no identifica al conductor, será considerado responsable de la infracción.

Cuando el daño sea causado como consecuencia de un evento deportivo o recreativo, será responsable la organización promotora del mismo, con independencia de que tal evento esté o no debidamente autorizado.

d) En el abandono de vehículos motorizados será responsable el autor del abandono, presumiéndose que este es el titular del vehículo, salvo que hubiese denunciado formalmente su sustracción o acreditado su baja y entrega a un centro autorizado de tratamiento.

2. A los efectos de la responsabilidad por la comisión de infracciones, se considerará igualmente responsable al titular del derecho a edificar o usar el suelo sobre el cual se cometa o hubiera cometido la infracción, cuando este no tenga la condición legal de promotor, si ha tenido conocimiento de las obras, instalaciones, construcciones, actividades o usos infractores. Salvo prueba en contrario, se presumirá ese conocimiento cuando por cualquier acto haya cedido o permitido el uso del suelo, para los expresados fines, al responsable directo o material de la infracción.»

Artículo 59. *Clasificación de ilícitos urbanísticos.*

Se modifica el artículo 202 del mismo Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 202. *Clases de infracciones y tipos legales.*

1. Las infracciones tipificadas por el presente texto refundido se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Tienen la consideración de infracciones leves aquellas tipificadas en el presente texto refundido que no tengan carácter de graves o muy graves.

3. Son infracciones graves:

a) Las parcelaciones no amparadas por los actos administrativos que legalmente deban legitimarlas, salvo que se realicen en suelo urbano o en suelo urbanizable o suelo rústico de asentamiento rural con ordenación pormenorizada y resulten conformes a la misma siendo susceptibles de legalización, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.

b) La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de los títulos administrativos que legitimen la actuación o de las

correspondientes órdenes de ejecución o contraviniendo las condiciones de los otorgados, salvo que se trate de obras menores con escasa repercusión en el ambiente urbano, rural o natural y sean susceptibles de legalización. 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, excavaciones y abancalamientos que transformen físicamente la superficie del terreno, y las extracciones de minerales.

c) La implantación y el desarrollo de usos no amparados por los títulos administrativos que legalmente deban legitimarlos y que resulten 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, 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, o 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 dos o más sanciones firmes por infracción leve o al menos una por infracción grave o muy grave, por infracciones urbanísticas o contra el medio ambiente durante los dos años precedentes.

h) La circulación, sin las autorizaciones legalmente exigidas, de vehículos motorizados no destinados a labores agrícolas, forestales o de seguridad campo, a través o fuera de las pistas o caminos delimitados al efecto, o por los cortafuegos, vías forestales de extracción de madera, senderos, caminos de cabaña o por el cauce de los barrancos.

i) La circulación de vehículos motorizados por pistas o caminos de tierra a velocidad inadecuada que produzca torrentes de polvo o proyección de materiales sueltos susceptibles de ocasionar daños significativos al medio ambiente o a la agricultura.

j) El deterioro o alteración significativa de los componentes de los hábitats protegidos o de los espacios destinados a la agricultura por parte de animales de titularidad privada.

k) 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, área de sensibilidad ecológica o suelo rústico protegido por razones ambientales, salvo que la actuación suponga un uso propio de la categoría de suelo correspondiente, en cuyo caso se mantendrá la calificación de grave, o de leve si fuese legalizable conforme al planeamiento vigente; las que afecten a sistemas generales; a los incluidos en las delimitaciones de zonas periféricas de protección de los espacios naturales protegidos; y a los que tengan la consideración de dominio público por razón de urbanismo o por venir así calificados por la normativa sectorial aplicable, o estén comprendidos en las zonas de protección o servidumbre de dicho dominio público.

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, salvo las realizadas en suelo rústico de asentamiento rural, en los términos especificados en el apartado 3 a) del presente artículo.

e) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por la de cualquier otra infracción urbanística cometida durante los dos últimos años precedentes.

f) Cualquier otra infracción tipificada como muy grave por ley sectorial con incidencia sobre el territorio o por este texto refundido.»

Artículo 60. *Proporcionalidad y cuantía de las sanciones.*

1. Se modifica el artículo 203 del citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

«Artículo 203. *Sanciones.*

1. Las infracciones serán sancionadas con las siguientes multas, salvo que tratándose de tipos específicos de ilícitos tengan atribuida expresamente otra cuantía:

a) Infracciones leves: multa de 100 a 1.000 euros.
b) Infracciones graves: multa de 1.001 a 10.000 euros.
c) Infracciones muy graves: multa de 10.001 a 1.000.000 de euros.

2. La determinación de la cuantía concreta se fijará ponderadamente por el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador atendiendo a los siguientes criterios:

a) De una parte, tomando en consideración la naturaleza del acto o uso que determina la infracción y su adecuación o no, conforme a dicha naturaleza, a la clase de suelo sobre la que se proyecta, y a la trascendencia de la transformación o alteración del orden físico, con independencia de que se encuentre prohibido por la normativa aplicable al mismo.

b) De otra parte, apreciando la concurrencia de circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas, así como el valor de la obra o edificación, la reincidencia y la reiteración en la comisión de infracciones urbanísticas y ambientales.

c) Finalmente, tomando en cuenta la situación socioeconómica del infractor, deducida de su patrimonio, ingresos, obligaciones y, en caso de ser persona física, sus cargas familiares y demás circunstancias personales y sociales del mismo, debidamente acreditadas por el infractor.

3. Si tras adquirir firmeza la sanción, empeorase la situación económica del infractor, excepcionalmente y tras la debida constatación de dicha situación debidamente acreditada por aquel, se podrá reducir el importe de la sanción dentro de los límites señalados por el texto refundido para la infracción cometida o autorizar su pago fraccionado en los plazos que se determinen.

4. En los supuestos previstos en el número anterior o cuando concurra cualquier otra causa justificada, podrá autorizarse el pago de la sanción en un plazo que no exceda de dos años desde la firmeza en vía administrativa de la sanción, bien de una vez o bien en los plazos que se determinen. En este caso, el impago de dos de ellos determinará el vencimiento de los restantes.

En atención a las circunstancias socioeconómicas del infractor, se podrá determinar si el aplazamiento del pago devengará un recargo de hasta el interés legal aplicable en el momento de imponer la sanción.

5. 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.

6. Todas las sanciones pecuniarias por infracciones en materia de medio ambiente se ingresarán en la administración que haya ejercido la potestad sancionadora, debiendo afectarse tales cantidades al control de la legalidad

territorial, urbanística y medioambiental, a inversiones en materia de conservación de los espacios naturales protegidos, o a la recuperación y protección del medio natural.»

2. Se modifica el artículo 209 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

«Artículo 209. *Obras y usos realizados sin la cobertura de los actos administrativos que deban legitimarlos.*

1. Se sancionará con multa de entre 1.000 y 50.000 euros la ejecución de obras de urbanización e implantación de servicios a quienes las realicen sin la cobertura del o de los actos administrativos precisos para su legitimación en suelo rústico y/o en suelo urbanizable, siempre que en este último caso el suelo no cuente con ordenación pormenorizada o las obras sean disconformes con la que exista en vigor.

2. Cuando las obras a que se refiere el número anterior se realicen en suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada, se sancionarán con multa por importe de entre 500 y 35.000 euros, salvo que fueran susceptibles de legalización y esta haya sido efectivamente obtenida.»

3. Se modifica el artículo 212 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

«Artículo 212. *Obras en parcelas y solares edificables.*

Se sancionará con multa de 3.000 a 80.000 euros la realización de obras de construcción o edificación en parcelas o solares edificables que no resulten legalizables, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) No se correspondan con el uso del suelo.

b) Superen la ocupación permitida de la parcela o solar o la altura, la superficie o el volumen edificables; incumplan los retranqueos a linderos; o den lugar a un exceso de densidad.

c) Excedan de una planta en suelo rústico o de dos plantas en las restantes clases de suelo, medidas siempre en cada punto del terreno.

d) Tengan por objeto actuaciones prohibidas en edificios fuera de ordenación.

e) Supongan la continuación de las que hayan sido objeto de una medida provisional o cautelar de suspensión en vigor.»

4. Se modifica el artículo 213 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

«Artículo 213. *Obras en espacios públicos, sistemas generales, espacios naturales protegidos y otras áreas especialmente protegidas.*

Se sancionará con multa de entre 3.000 a 180.000 euros la realización, de obras, instalaciones, trabajos, actividades o usos de todo tipo en terrenos destinados a dotaciones públicas, sistemas generales, a espacios naturales protegidos, incluidas sus zonas periféricas de protección, y a otras áreas de protección ambiental establecidas en los planes insulares de ordenación que impidan, dificulten o perturben dicho destino y que se ejecuten sin la debida aprobación, autorización, licencia u orden de ejecución, siempre y cuando no resulten legalizables.»

5. Se modifica el artículo 214 del referido Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 214. *Alteración de usos.*

Se sancionará con multa de entre 3.000 y 80.000 euros todo cambio objetivo en el uso a que estén destinados edificios, plantas, locales o dependencias, sin contar con título habilitante siempre y cuando el mismo no resulte legalizable.»

Artículo 61. *Actos en espacios naturales protegidos o sus zonas periféricas.*

Se añade un nuevo subapartado f) al apartado 3 del artículo 224 del referido Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

«f) Cualquier otro acto prohibido por los planes y normas de los espacios naturales protegidos, así como el incumplimiento de los condicionantes previstos en el título administrativo para los actos autorizados».

Artículo 62. *Medidas sancionadoras accesorias.*

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 204 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. Las personas físicas o jurídicas que hayan sido sancionadas mediante resolución firme o hayan reconocido voluntariamente su responsabilidad y suscrito la correspondiente terminación convencional del procedimiento sancionador por la comisión de dos infracciones muy graves o tres infracciones graves en materia de ordenación del territorio y medio ambiente tipificadas en el presente texto refundido en un período de tres años quedará incursas durante tres años computados desde la última infracción cometida en la prohibición de contratar con las administraciones públicas canarias, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público».

Disposición adicional primera. *Modificación del artículo 230.2 d) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

Se otorga la siguiente redacción al artículo 230.2 d) del citado texto refundido, quedando el resto del precepto con la redacción actual:

«d) Informar los programas anuales de trabajo a realizar en el ámbito de los espacios naturales protegidos».

Disposición adicional segunda. *Modificación del apartado 4 del artículo 67 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

Se modifica el apartado 4 del artículo 67 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

«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 solo podrán implantarse en el suelo rústico de alguna de las categorías previstas en los apartados b) 1, y 5, y d) del artículo 55 del presente texto refundido».

Disposición adicional tercera. *Modificación del apartado 3 del artículo 62 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 62 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado en los siguientes términos:

> «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 esta determine y, en todo caso, del pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los municipios por cuantía mínima del uno y máxima del cinco 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».

Disposición adicional cuarta. *Incorporación de terminología sobre situaciones básicas de suelo por los instrumentos de planeamiento.*

1. Los instrumentos de planeamiento cuya tramitación se inicie tras la entrada en vigor de esta ley asimilarán expresamente las distintas clases de suelo a las situaciones básicas de la legislación estatal.

2. A los efectos de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, la clasificación de los suelos efectuada por los planes generales definitivamente aprobados o en fase de aprobación, se entenderá que:

a) Se encuentran en la situación básica de suelo rural los suelos clasificados y categorizados como suelo rústico de conformidad con el artículo 54 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

b) Se encuentran en la situación básica de suelo rural los suelos clasificados y categorizados como urbanizables no sectorizados de conformidad con el artículo 53, apartados 1 y 3, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. Igualmente se encontrarán en la situación de suelo rural los suelos clasificados y categorizados como urbanizables sectorizados de conformidad con el artículo 53, apartados 1 y 2, del citado texto refundido hasta el momento en que concluya la actuación de transformación urbanística, o la fase o etapa correspondiente de tal actuación, que determine su consideración como suelo urbano en los términos del artículo 50 b) del mismo.

c) Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado, en todo caso, los suelos clasificados y categorizados como suelo urbano consolidado en los términos del artículo 51.1 a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

d) Se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado en todo caso los suelos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado en los términos del artículo 51.1 b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Disposición adicional quinta. *Modificación de la directriz de ordenación general 62.3 prevista en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

Se otorga la siguiente redacción al apartado 3 de la directriz de ordenación general 62, quedando el resto del precepto con la redacción actual:

> «3. Los proyectos de actuación territorial que se emplacen en terrenos categorizados como suelo rústico de protección agraria, solo podrán ocupar las áreas más degradadas o de menor valor productivo.

Además, cuando las actividades que se pretendan implantar en dichos suelos no tengan vinculación con su aprovechamiento agropecuario, los proyectos de actuación territorial que les legitiman deberán asegurar la minimización del impacto sobre el medio rural.»

Disposición adicional sexta. *Modificación del carácter de las determinaciones de las directrices de ordenación general previstas en la Ley 19/2003, de 14 de abril.*

Se modifica el carácter de las normas de aplicación directa y de las normas directivas, estableciéndose un nuevo carácter de recomendación, de las directrices de ordenación general enumeradas en los ordinales siguientes: 6-2; 19; 28-1-2; 51; 53; 54; 55; 56-2; 57; 63-2 d); 66; 67-1; 70; 72; 73-3; 76-2; 77; 79-3-4-5; 103-2; 105-4-5-6; 112-3; y 143.

Disposición adicional séptima. *Modificación de la directriz de ordenación del turismo 25.1 prevista en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

Se modifica el apartado 1 de la directriz de ordenación del turismo 25, que queda redactada en los siguientes términos:

«1. (ND) Toda decisión de transformación por la urbanización del suelo con destino turístico requiere ser establecida y fundamentada técnicamente en la capacidad de carga de la zona turística afectada, entendida como el conjunto de factores que permiten el uso turístico de una zona sin un declive inaceptable de la experiencia obtenida por los visitantes, una excesiva presión sobre los recursos turísticos de la misma, una alteración ecológica sobre la sociedad residente, y disponiendo de los equipamientos, servicios e infraestructuras generales precisos para el desarrollo de la actividad y de la población de servicios que demande. Esta capacidad habrá de ser considerada y analizada por el planeamiento urbanístico en cuanto factor determinante de la sectorización la sectorización de suelo con destino turístico. Todo ello bajo los criterios de capacidad global de carga turística y los criterios específicos determinados por el planeamiento insular.»

Disposición adicional octava. *Zonificación de los planes de ordenación de los recursos naturales.*

En la elaboración de los planes de ordenación de los recursos naturales se observan los siguientes criterios de zonificación:

1. Se delimitarán las siguientes zonas, sin perjuicio de su posible subdivisión urbanística en otras cuya denominación será la establecida en la legislación urbanística vigente:

– Zona A. Será la de mayor valor natural y en la misma se incluirán, como mínimo, los parques nacionales contemplados en la legislación estatal y los parques naturales y reservas naturales.

– Zona B. Incluirá aquellos lugares donde coexistan valores naturales de importancia con actividades humanas productivas de tipo tradicional. En esta categoría podrán incluirse, en parte o en su totalidad, los parques rurales, paisajes protegidos, monumentos naturales y sitios de interés científico de la red canaria de espacios naturales protegidos. Dentro de esta categoría se podrá contemplar la existencia de dos subzonas:

a) Subzona de aptitud natural: formada por aquella parte de la zona B que albergue valores forestales, paisajísticos o naturales de importancia, o que tengan potencialidad de albergarlos.

b) Subzona de aptitud productiva: constituida por aquella parte de la zona B que albergue actividades productivas de tipo tradicional o que, por su morfología, accesos y demás factores del proceso productivo, sea susceptible de albergarlas.

– Zona C. Incluirá aquellas partes del territorio que por su menor valor ambiental resulten aptas para albergar instalaciones puntuales de interés general cuyo uso no sea propio de las zonas reconocidas como de aptitud productiva. Se incluirán en esta categoría aquellos suelos transformados por la urbanización y/o asentamiento en el medio rural o que pudieran

resultar aptos para la clasificación de suelos rústicos de protección territorial y suelos urbanos y urbanizables.

2. Las infraestructuras, sistemas generales o equipamientos existentes o previstos en la ordenación estructural se zonificarán como zona C y de forma compatible con el resto de zonas previstas en esta disposición.

Disposición adicional novena. *Adaptación de los planes generales a los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística.*

Aprobado por el Gobierno de Canarias un plan o programa específico de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico, el planeamiento general deberá incorporar sus determinaciones en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo.

Disposición adicional décima. *Clasificación y categorización de suelos con destino a las actividades turísticas.*

Se modifica el artículo 12 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que queda redactado como sigue:

> **«Artículo 12.** *Clasificación y categorización de suelos con destino a las actividades turísticas.*
>
> En las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, el planeamiento territorial o urbanístico, solo podrá clasificar nuevo suelo urbanizable sectorizado con destino turístico, en los casos siguientes:
>
> a) Cuando la adopción de un nuevo modelo territorial determine la necesidad de cambiar la implantación territorial de la actividad turística, siempre que se produzca de forma simultánea una desclasificación de suelo urbanizable sectorizado con destino turístico que tenga atribuida una edificabilidad similar.
>
> b) Cuando el planeamiento contemple operaciones de reforma interior o sustitución en suelos urbanos que determinen una menor densidad edificatoria o una nueva implantación de equipamientos, sistemas generales o espacios libres, que requiera la deslocalización o traslado total o parcial de edificaciones, equipamientos e infraestructuras turísticas, podrá clasificarse suelo que tenga la edificabilidad precisa para la sustitución, siempre y cuando quede garantizada la reforma urbana a través de los pertinentes convenios urbanísticos o, en caso de que se planifique su materialización mediante gestión pública, se garantice el equilibrio económico y financiero de dicha ejecución. En cualquier caso, no podrá aprobarse el instrumento de ordenación del nuevo suelo clasificado, o en el caso de que este figure ordenado por el plan general de ordenación, no podrá aprobarse el proyecto de urbanización, sin las debidas garantías de ejecución del plan de sustitución.
>
> c) Cuando previa motivación de las razones socioeconómicas que lo aconsejen sea autorizado por el Gobierno de Canarias, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y el Medio Ambiente de Canarias sobre el estado y repercusiones económicas territoriales y ambientales del municipio y de la zona afectada, el grado de ocupación, la capacidad de carga turística, así como las condiciones y evolución del mercado turístico insular.
>
> En cualquier caso, la clasificación propuesta deberá observar las previsiones del plan territorial especial turístico y, en su caso, del planeamiento insular.»

Disposición adicional undécima. *Entes instrumentales de la Comunidad Autónoma especializados en ordenación urbanística, territorial y ambiental.*

A los efectos previstos en el capítulo I del título I de la presente ley, las empresas y entes instrumentales de la Comunidad Autónoma especializados en la ordenación urbanística, territorial y ambiental tendrán la consideración de medios técnicos y jurídicos propios de la administración autonómica. Asimismo, tendrán la consideración de medios propios de la

administración promotora del planeamiento cuando dicha administración tenga representación en los órganos directivos de la entidad instrumental o participe con cualquier porcentaje en su capital social.

Disposición adicional duodécima. *Creación de la Oficina de Consulta Jurídica en materia de ordenación del territorio y urbanismo.*

1. La consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, constituirá una Oficina de Consulta Jurídica para el asesoramiento de las administraciones públicas canarias que lo soliciten y la interpretación y unificación de doctrina en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Las conclusiones de sus informes y dictámenes tendrán carácter vinculante para la administración solicitante y para la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias cuando sean aprobados por esta última.

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

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

Disposición adicional decimotercera. *Evaluación ambiental de actividades mineras en explotación.*

1. Los titulares de las actividades mineras que, contando con título administrativo en vigor, no hubieran sido sometidas previamente a evaluación ambiental de sus repercusiones en el medio ambiente deberán, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley, proceder a someter la actividad al procedimiento de evaluación correspondiente. En todo caso, la declaración de impacto ambiental deberá incluir un plan continuado de restauración ambiental, a ejecutar por etapas, de restauración ambiental de la zona afectada por la explotación minera, con el alcance y contenido que reglamentariamente se establezca.

En caso de que al finalizar el plazo indicado en el párrafo anterior de esta disposición no se haya procedido a iniciar el correspondiente procedimiento de evaluación, el titular de la explotación no podrá solicitar la renovación o ampliación de la autorización o concesión minera sobre los mismos terrenos o sobre terrenos adyacentes.

2. Los titulares de autorizaciones y concesiones de explotación de recursos mineros de la Sección A y la Sección C, que se encuentren en explotación sobre suelos que no tengan la consideración de rústico de protección minera, siempre y cuando hubieren obtenido la evaluación ambiental favorable, podrán proseguir con su actividad hasta el vencimiento del plazo del título que legitima la explotación.

Disposición adicional decimocuarta. *Autorización de eventos deportivos a motor que discurran campo a través o fuera de las vías destinadas a la circulación de los mismos.*

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

Disposición adicional decimoquinta. *Modificación del artículo 44-bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

Se modifica el número 3 del artículo 44-bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por

Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en la redacción dada por la Ley 1/2013, de 25 de abril, y se añade un nuevo número 5 al mismo artículo, con el siguiente texto:

«3. Cuando la situación legal de fuera de ordenación se deba a que la disconformidad con la nueva ordenación consista en la previsión de la implantación de viales, espacios libres, sistemas generales, dotaciones o, en general, usos o servicios públicos, incluidos los equipamientos públicos, que requieran para su ejecución el ejercicio de la potestad expropiatoria, será aplicable el régimen previsto en el apartado 2 a) del presente artículo con las siguientes matizaciones:

a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación según la programación que contemple el propio plan.

b) No se admitirá ningún cambio de uso.

c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en el párrafo cuarto del apartado 2 a) del presente artículo.

En este caso, también el planeamiento deberá definir, con carácter específico, que tipo de obras podrán admitirse en función de las determinaciones de ordenación aplicables».

[…]

«5. En todo caso, respecto a las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina, o que, por su estado, la rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, y tales circunstancias se acrediten en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para su reconstrucción total o parcial, siempre que no estuviere expresamente prohibida, en cada caso concreto, por el plan insular de ordenación, por los planes territoriales de ordenación o por el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulte aplicable al ámbito de su emplazamiento. En cualquier caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propia de los valores etnográficos de la edificación originaria.»

Disposición adicional decimosexta. *Modificación del artículo 66 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

La letra a) del apartado 8 del artículo 66 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo queda con la siguiente redacción:

«a) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en el número 5 del artículo 44-bis de este texto refundido, incluso con destino residencial, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. La autorización de los trabajos requerirá la prestación de garantía por importe del quince por ciento del coste total de las obras previstas».

Disposición adicional decimoséptima. *Modificación del apartado 3 de la disposición adicional decimoquinta del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

Se modifica el apartado 3 de la disposición adicional decimoquinta del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias,

aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda con la siguiente redacción:

«3. El censo se aprobará mediante decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a iniciativa de los respectivos ayuntamientos, que deberán remitir la relación de edificaciones, los compromisos a que se refiere el apartado anterior y el proyecto de urbanización primaria del área».

Disposición adicional decimoctava. *Modificación del 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, en lo tocante al espacio P-10 Monumento Natural de los Volcanes de Teneguía.*

En el anexo «Reclasificación de los espacios naturales de Canarias», isla de La Palma, P-10 Monumento Natural de los Volcanes de Teneguía, se adicionan dos nuevos subapartados 3) y 4) con el siguiente tenor:

«3. Dentro del Monumento Natural de los Volcanes de Teneguía (P-10) se sitúa la galería de la Fuente Santa, emboquillada en la playa de Echentive, justo en el frente de las coladas del volcán de San Antonio y con solera a 10 cm de la pleamar viva equinoccial, ejecutada por el Gobierno de Canarias, y que ha propiciado el redescubrimiento del histórico manantial de la Fuente Santa, anhelado históricamente por las sucesivas generaciones de palmeros tras su desaparición en el año 1677.

La importancia de este recurso, cuyo interés general y utilidad pública rebasa el ámbito insular, obliga a considerar su racional y responsable explotación dentro del espacio natural en compatibilidad fundamentalmente con los valores paisajísticos y geomorfológicos que presenta.

En tal sentido, se hace necesario y conveniente vincular excepcionalmente un espacio concreto del malpaís lávico, por cuyo subsuelo discurre la citada galería, para el establecimiento de las instalaciones, edificaciones y las infraestructuras necesarias para su racional explotación, lo que comporta necesariamente la transformación excepcional del mismo, sin perjuicio de su compatibilización con los fines de protección del espacio.

Para todo lo cual se ha de prever en la ordenación del espacio un sistema general de equipamiento turístico-termolúdico, que incorpora, independientemente de los terrenos directamente vinculados a la Fuente Santa, el espacio de la playa de Echentive y caleta del Ancón, situados por debajo de la carretera LP-207, pudiéndose incorporar así mismo un equipamiento estructurante sobre los terrenos ocupados por los dos invernaderos existentes al norte de la Fuente Santa, así como el malpaís degradado entre ambos, que pudieran albergar los servicios de carácter lucrativo necesarios para la explotación de los recursos termales.

El área delimitada queda definida por los siguientes elementos: al norte, por el pie del acantilado histórico; al sur, por la línea de deslinde marítimo-terrestre; al noroeste, por el límite del invernadero más alejado y su prolongación rectilínea entre la costa y el acantilado histórico; y al sureste, por la línea que se conforma entre la punta de Malpique y el pie del acantilado histórico.

Los terrenos adscritos a dicho sistema general y al equipamiento estructurante se han de recoger en la ordenación como zona de uso especial, clasificados y categorizados como suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

Los terrenos correspondientes a la playa de Echentive, que incluye los charcos intermareales, en concordancia con la playa de El Faro, se ha de recoger en la ordenación como zona de uso general, clasificándose y categorizándose como suelo rústico de protección paisajística.

Los terrenos restantes del área delimitada se incluirán en la zona de uso moderado que rodea la zona de uso general y zona de uso especial, pudiendo preverse un conjunto de itinerarios peatonales y espacios de uso y disfrute de la

naturaleza y el mar, así como las facilidades y servicios para la práctica de deportes náuticos y de disfrute del mar.

El límite máximo de superficie de malpaís volcánico susceptible de alteración para el establecimiento del sistema general de equipamiento termal, en el entorno de la galería de la Fuente Santa dentro de la zona de uso general, se determinará en el marco de formulación y tramitación del instrumento habilitante de la actuación dentro de la ordenación de las Normas de Conservación del Monumento Natural de los Volcanes de Teneguía (P-10), y de la ordenación territorial afectada.

Se habilitará en los instrumentos antedichos una edificabilidad máxima para el equipamiento estructurante de índole termolúdica, situado en la zona de malpaís transformado para cultivos intensivos de platanera bajo plástico, no computándose los volúmenes situados bajo la rasante del terreno natural.

Respecto a la implantación de los volúmenes edificados, se primarán las soluciones de respeto al malpaís y coladas lávicas primigenias, es decir, ante la tesitura de optar por soluciones de total encastre de los volúmenes en el terreno, que entrañen la rotura de las coladas, frente a otras que supongan mayor exposición visual en el paisaje pero planteen como premisa la conservación de los recursos geológicos volcánicos, se optará por estas últimas, descartándose expresamente la utilización de recursos formales y constructivos de carácter mimético con el medio físico existente si no están suficientemente justificados.

La necesaria dotación de aparcamientos habrá de situarse íntegramente en una posición que impida su directa visión desde cualquier punto, y especialmente desde el mar y la costa. Esta superficie construida no computará dentro de las limitaciones de edificabilidad máxima.

Si del programa funcional que resulte para la explotación y viabilidad económica de este recurso se desprendiese la conveniencia y necesidad de implantar dependencias especializadas para la estancia y pernoctación de los usuarios dentro del complejo termolúdico, no se considerarán en ningún caso como plazas alojativas turísticas, y su superficie no podrá superar el cincuenta por ciento de la superficie total de las instalaciones. El estándar de densidad mínimo se determinará por los instrumentos habilitantes antedichos.

Se plantea como exigencia normativa la autonomía del proyecto desde el punto de vista energético, debiendo aplicarse el uso de técnicas y principios propios de la arquitectura ecotecnológica.

4. Las Normas de Conservación del Monumento Natural de los Volcanes de Teneguía (P-10) vigentes habrán de adecuarse a la nueva realidad sobrevenida derivada del reconocimiento y necesaria habilitación de la Fuente Santa en los términos expresados en el apartado 3 anterior.»

Disposición adicional decimonovena. *Traslado total o parcial de núcleos de población para recuperación del litoral y otras zonas de interés.*

1. Cuando por aplicación de la legislación de costas o como consecuencia de medidas para la lucha contra el cambio climático, incendios forestales y otros riesgos de importancia similar o para la recuperación de relevantes valores medioambientales reconocidos por el Gobierno, a iniciativa propia de este o de las administraciones insulares o municipales, deba procederse a la demolición de edificaciones ubicadas en el dominio público, marítimo-terrestre o en sus zonas de servidumbre de tránsito o protección, o en terrenos particulares afectos al interés general, estén o no incluidas en el censo de edificaciones reguladas en la disposición adicional decimoquinta del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, los instrumentos de planeamiento territorial y, en todo caso urbanísticos, podrán mediante procedimiento de modificación cualificada del planeamiento vigente habilitar suelos próximos al núcleo en que se encontrasen situadas para el traslado de los titulares y usuarios de las edificaciones afectadas.

Cuando existan motivos de urgencia reconocidos por el Gobierno que lo justifique se podrá aplicar el procedimiento previsto en el artículo 47 del citado texto refundido.

2. A tal efecto, en las demoliciones a que se refiere en el apartado anterior, la clasificación de dichos suelos, cuando no se produzca por crecimiento del mismo núcleo afectado por las medidas de protección del litoral y el número de edificaciones que deban reponerse tenga la entidad suficiente para constituir un núcleo urbano o, en su caso, un asentamiento rural, podrá situarse de forma aislada y estará exceptuado de cumplir el requisito de contigüidad establecido en el artículo 55.2 a) del citado texto refundido, y, en su caso, en el resto de la normativa de aplicación, debiendo limitarse a la superficie imprescindible para permitir la localización de las parcelas edificables, que acojan a las unidades familiares a trasladar, de las dotaciones exigibles correspondientes a la nueva edificación residencial permitida y del sistema general de espacios libres que proceda en atención al número de habitantes potenciales que hayan de ser realojados.

Disposición adicional vigésima. *Modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.*

Se modifica la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en los siguientes términos:

1. En el artículo 4 b), se modifica el subapartado 1, que queda redactado en los siguientes términos:

> «1) Zonas aptas para el desarrollo turístico convencional en núcleos, en las que el planeamiento general delimite los perímetros de suelo clasificado como urbano, urbanizable sectorizado o urbanizable no sectorizado; desde el planeamiento general se podrá producir directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de usos turísticos, previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal, a cuyo fin se requerirá el informe favorable del cabildo insular correspondiente.»

2. El artículo 7, apartado 2, subapartado b) pasa a tener el siguiente tenor:

> «b) Establecimientos turísticos alojativos de dimensión media, con capacidad alojativa entre 41 y 200 plazas, en modalidad hotelera y extrahotelera con categoría mínima de cuatro estrellas, o de acuerdo con la normativa específica que se establezca reglamentariamente.»

Disposición adicional vigesimoprimera. *Reducción de las sanciones de multas impuestas en determinadas condiciones.*

Se modifica el apartado 10 del punto 1.º de la disposición transitoria duodécima del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que queda redactada en los siguientes términos:

> «10. Será de aplicación la reducción del sesenta por ciento de las sanciones impuestas si, en el momento de instar la suspensión de la orden de demolición, se acreditan por el interesado los extremos previstos en el apartado anterior y no hubiera finalizado el correspondiente procedimiento de recaudación mediante el abono total de la sanción impuesta. En ningún caso dicha reducción dará derecho al reintegro de las cantidades ya ingresadas o recaudadas por la administración.
>
> A solicitud del interesado se suspenderá la recaudación del sesenta por ciento de la multa impuesta, hasta tanto se inicie y resuelva el procedimiento de suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición, si los datos obrantes en el procedimiento administrativo sancionador aportan indicios suficientes de que se pudiera tener derecho a tal reducción.
>
> Se consideran indicios mínimos suficientes para suspender la recaudación del sesenta por ciento los siguientes:
>
> a) Que la multa se haya impuesto y la demolición ordenada respecto a la vivienda domicilio habitual y permanente del infractor, que sea preexistente a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, y que no esté ubicada en espacio natural protegido, salvo en urbano o rústico de asentamiento según planeamiento vigente, o

en suelos reservados por el planeamiento para viales, zona verde, espacio libre o datación pública.

b) Y que asimismo, se aporte informe de la administración local correspondiente sobre la situación económica del solicitante que haga presumir que el interesado pudiera tener derecho a la reducción del sesenta por ciento de la multa impuesta.

Se accederá a las solicitudes de suspensión de la recaudación del sesenta por ciento de la multa impuesta, hasta tanto se inicie y resuelva el procedimiento de suspensión, por motivos de necesidad socioeconómica, de la ejecutoriedad de la orden de demolición de la vivienda, también en los supuestos en que la unidad familiar del interesado tenga su domicilio, como arrendataria, en lugar distinto al de la obra objeto de demolición, que se haya ejecutado con la finalidad de albergar el domicilio de la familia, al no encontrarse esta terminada por haber respetado la orden de suspensión de obras, y siempre que concurran los restantes indicios mínimos suficientes enumerados en el párrafo anterior.»

Disposición adicional vigesimosegunda. *La Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.*

Se añade un segundo párrafo al apartado 1 del artículo 229 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado como sigue:

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

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

1.º el asesoramiento técnico y jurídico a los ciudadanos y colectivos sociales, generando la información y los instrumentos que sean necesarios para evitar la vulneración de la normativa, con la anticipación en la detección y comprobación de las presuntas infracciones;

2.º el desarrollo de las acciones formativas e informativas que redunden en beneficio de los objetivos de la agencia;

3.º la cooperación y coordinación con otras administraciones para tales fines».

Disposición adicional vigesimotercera. *El núcleo urbano de Tufía en el sitio de interés científico del mismo nombre.*

Se reconoce la preexistencia y compatibilidad del núcleo urbano de Tufía, en el municipio de Telde, isla de Gran Canaria, en el sitio de interés científico del mismo nombre, recogido en el anexo de Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias del Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias, con el indicativo C-30.

Las normas de conservación del espacio delimitarán y ordenarán el citado núcleo urbano, pormenorizando la compatibilidad de sus usos, condicionados a los objetivos de conservación.

Disposición adicional vigesimocuarta. *Modificación de la disposición adicional tercera de la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.*

Se añade un nuevo párrafo final en la disposición adicional tercera de la Ley 14/2009, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, con el siguiente tenor:

«La presente regularización se aplicará, en su caso, a los planes generales de ordenación no adaptados cuando no exista prohibición en el planeamiento territorial citado».

Disposición adicional vigesimoquinta. *Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.*

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 226 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

«1. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) es un órgano de deliberación, consulta y decisión de la Comunidad Autónoma en materias reguladas en este texto refundido. Podrá funcionar en pleno o en secciones insulares desconcentradas según la naturaleza de los temas debatidos y tal como se establezca reglamentariamente. Como órganos técnicos asesores, dentro de la COTMAC se establecerán ponencias técnicas preparatorias de los debates en pleno o en las secciones insulares, en su caso.»

2. Se modifica el apartado 5 del artículo 226 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

«5. Reglamentariamente se determinará y desarrollará la composición y normas de funcionamiento del pleno de la comisión y de las secciones insulares desconcentradas, en su caso, garantizando la debida representación de las administraciones públicas canarias autonómicas, insulares y municipales, así como las normas de funcionamiento y composición de las ponencias técnicas asesoras.»

Disposición adicional vigesimosexta. *Actuaciones urgentes en el núcleo de Ojos de Garza.*

Con carácter expreso se reconoce la urgente necesidad de acometer la recuperación del demanio marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre en el núcleo costero de Ojos de Garza, en el municipio de Telde (Gran Canaria), debiendo procederse, en el marco de lo previsto en la disposición adicional decimonovena de esta ley a la modificación del plan general de dicho municipio para habilitar suelo suficiente que permita el traslado de las familias residentes en dicho núcleo de población.

Disposición transitoria primera. *Régimen de los planes generales sin planeamiento territorial adaptado a las directrices.*

Cuando a la entrada en vigor de esta ley no estén aprobados inicialmente el plan insular o los instrumentos planeamiento territorial adaptados a las directrices de ordenación, los planes generales de ordenación, en proceso de revisión o adaptación, podrán establecer directamente las previsiones y determinaciones sobre las materias de su competencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. Para ello, deberán contar con un informe previo de la consejería competente en materia de ordenación territorial sobre compatibilidad de sus determinaciones con la regulación establecida por las directrices generales de ordenación.

Disposición transitoria segunda. *Planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de los espacios naturales protegidos en tramitación.*

Los instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de gestión de los espacios naturales protegidos cuya tramitación hubiese sido iniciada conforme a la normativa anterior a la entrada en vigor de la presente ley, podrán continuar tramitándose, a elección del órgano competente para su formulación, conforme a la normativa en vigor al tiempo del inicio del correspondiente expediente, conservándose, en todo caso, los actos y trámites ya realizados.

Disposición transitoria tercera. *De los procedimientos sancionadores.*

1. Los expedientes sancionadores incoados antes de la entrada en vigor de la presente ley se regirán por la normativa vigente en tal momento, salvo en los supuestos en que los preceptos de esta ley sean más favorables para los expedientados.

2. En aquellos procedimientos donde no haya recaído resolución definitiva o, habiéndose dictado y notificado la misma, la sanción no sea aún firme, el presunto infractor podrá solicitar, previo reconocimiento voluntario de su responsabilidad, la aplicación de la terminación convencional del procedimiento regulada en el apartado 3.º del artículo 191 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Disposición transitoria cuarta. *Equiparación de categorías de suelo rústico.*

1. En tanto no se produzca la adaptación de los planes insulares, planes territoriales y urbanísticos a las prescripciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, mediante orden del titular del departamento del Gobierno de Canarias competente en materia de ordenación del territorio, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, se determinará para cada uno de ellos, de oficio o a solicitud del cabildo o ayuntamiento a que afecte, la equiparación de las categorías de suelo rústico que contengan a las que correspondan según las previsiones del artículo 55 de dicho texto refundido, teniendo en cuenta los valores y el régimen de usos y protecciones que las justificaron.

Dicha equiparación se realizará así mismo de oficio cuando sea preciso para la resolución de expedientes que se encuentren en tramitación.

2. En tanto no se produzca la adaptación de los planes insulares a la presente ley, los cabildos insulares podrán establecer criterios de carácter no vinculante acordes con esta ley para la delimitación de los asentamientos rurales que complementen o sustituyan a los establecidos por el plan insular en vigor. Tales determinaciones deberán adoptarse por el pleno del cabildo, previo trámite de información pública por plazo de dos meses mediante anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y un periódico de los de mayor difusión en la isla.

Disposición transitoria quinta. *Plazo de resolución de los proyectos de actuación territorial y de las calificaciones territoriales solicitadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.*

Los proyectos de actuación territorial y las calificaciones territoriales solicitadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que aún no se hubieran resuelto por las administraciones competentes, dispondrán de los mismos plazos de resolución y con los mismos efectos que los previstos en el artículo 2 de la referida ley, contados a partir de la publicación de la presente ley.

Disposición transitoria sexta. *Suelos urbanos y urbanizables en espacios naturales no ordenados.*

En los suelos urbanos, urbanizables, y en los asentamientos rurales enclavados en espacios naturales reconocidos por ley que no contaran con plan de ordenación del espacio natural aprobado, los ayuntamientos podrán ordenar urbanísticamente dichos suelos transitoriamente por el plan general municipal.

Disposición transitoria séptima. *Procedimientos de evaluación ambiental iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley.*

1. Los procedimientos de evaluación ambiental de planes y programas de carácter territorial o urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose por las reglas procedimentales vigentes cuando se iniciaron hasta su aprobación, salvo que el promotor del plan o programa voluntariamente opte por

acogerse al nuevo procedimiento, ordinario o simplificado según corresponda, en cuyo caso se conservarán los trámites y actuaciones ya efectuados, sin necesidad de convalidación o ratificación alguna.

2. Los procedimientos de evaluación ambiental de proyectos que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose por las reglas procedimentales vigentes cuando se iniciaron hasta su terminación, salvo que el promotor del proyecto opte por acogerse al nuevo procedimiento voluntario de evaluación ambiental, en cuyo caso se conservarán los trámites y actuaciones ya efectuados, sin necesidad de convalidación o ratificación alguna.

3. En todo caso, el régimen de vigencia de las declaraciones de impacto ambiental publicadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, será el establecido, con carácter básico, en la misma.

Disposición transitoria octava. *Régimen transitorio aplicable a los planes territoriales en trámite.*

(Derogada).

Disposición transitoria novena. *Subsistencia de la vigencia de los planes insulares o generales municipales adaptados al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

Los planes insulares o generales municipales cuyas determinaciones se encontraran adaptadas al tiempo de la entrada en vigor de la presente ley al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, y a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, continuarán vigentes hasta su revisión o modificación, salvo lo establecido para los límites y efectos de los planes territoriales parciales y especiales del artículo 7 de esta ley que modifica el artículo 23 del citado texto refundido.

En el caso de revisiones parciales o modificaciones puntuales, la obligación de adaptarse a las previsiones de esta ley, se circunscribe al ámbito exclusivo de la modificación, salvo que modifiquen aspectos sustanciales del modelo territorial.

Disposición transitoria décima. *Plazo para la aprobación de las normas procedimentales para la elaboración y tramitación de los planes territoriales.*

El Gobierno de Canarias, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, aprobará mediante decreto las normas procedimentales a que se refiere el artículo 7.2 de la presente ley.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogados el apartado 3 del artículo 178, el artículo 183, y el artículo 224.2 b), todos ellos del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. Quedan derogados los apartados 1 A-d) y 2 A-d) del artículo 62-quáter del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en la redacción dada por el artículo 2 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

3. Quedan derogados los siguientes preceptos de la normativa de las directrices generales de ordenación, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo en Canarias:

El apartado 2 de la directriz 65 de Ordenación General.
Los apartados 2 b), 2 y 3 de la directriz 66 de Ordenación General.
El apartado 3 de la directriz 76 de Ordenación General.
Los apartados 1 y 2 de la directriz 79 de Ordenación General.

La directriz 83 de Ordenación General.
El apartado 1 de la directriz 86 de Ordenación General.
La directriz 90 de Ordenación General.
Los apartados 1, 2, 3, 4 y 6 de la directriz 102 de Ordenación General.
La directriz 141 de Ordenación General.
El apartado 8 f) de la directriz de Ordenación del Turismo.

4. Quedan derogados la Ley 11/1990, de 13 de julio, de prevención del impacto ecológico, así como el artículo 245 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

5. Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.*

1. Se modifica el artículo 13 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, que queda redactado con el siguiente contenido:

«Artículo 13.

1. La aprobación de los proyectos de carreteras implicará la declaración de utilidad pública y, en su caso y motivadamente la necesidad de urgente ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de la expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres.

2. La declaración de utilidad pública y, en su caso y motivadamente la necesidad de urgente ocupación se referirá también a los bienes y derechos comprendidos en el replanteo del proyecto, incluyendo la denominada zona de dominio público, así como en las modificaciones de obra que puedan aprobarse posteriormente.

3. A los efectos indicados en los números anteriores, los proyectos de carreteras y sus modificaciones deberán comprender el trazado de la misma y la determinación de los terrenos, construcciones u otros bienes o derechos que se estime preciso ocupar o adquirir para la construcción, defensa o servicio de aquella y para la seguridad de la circulación.

4. Los cabildos insulares podrán realizar la declaración de utilidad pública y, en su caso, de urgente ocupación de los bienes y adquisición de derechos correspondientes, a los fines de la expropiación, de ocupación temporal o de imposición o modificación de servidumbres, en las carreteras de titularidad insular con los requisitos previstos en los apartados anteriores.»

2. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 25 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, que queda redactado en los términos siguientes:

«4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, cuando con el objeto de reunificar la explotación de fincas o restablecer accesos a las mismas que hubieran quedados dificultados con motivo de la existencia o nueva construcción de una carretera, se podrá autorizar la permanencia de los accesos ya existentes o la constitución de otros nuevos en la zona de dominio público o de servidumbre de protección, de circulación restringida o de libre acceso, según se disponga motivadamente por el titular de la vía, en función de sus características funcionales y nivel de servicio o alcance y condiciones de los bienes y derechos expropiados.»

Disposición final segunda. *Modificación del apartado 2.4 del anexo relativo a los conceptos fundamentales del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

Se modifica el apartado 2.4 del anexo relativo a los conceptos fundamentales del Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, quedando redactado del siguiente tenor:

«2.4 Ordenación pormenorizada.

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

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley territorial 12/1990, de 26 de julio, de Aguas.*

La Ley territorial 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, se modifica en los siguientes términos:

1. Se incorpora un segundo párrafo al apartado 1 del artículo 1 con el siguiente texto:

«Dentro de las aguas superficiales, se incluyen las aguas costeras, según vienen definidas por la legislación estatal, a efectos del establecimiento de sus normas específicas de protección y sin perjuicio de su calificación y de la legislación que le sea de aplicación.»

2. Se introduce un punto 5 en el artículo 12 con el siguiente texto:

«5. Cada consejo insular de aguas creará la comisión sectorial de aguas costeras y zonas protegidas. En dicha comisión deberán participar representantes de la Administración General del Estado competentes en materia de costas, marina mercante y puertos y representantes del Gobierno Autónomo de Canarias competentes en materia de espacios naturales protegidos, vertidos al mar, estrategia marina y aguas minerales y termales. Su composición y funcionamiento se regulará reglamentariamente. En cualquier caso, las decisiones que se adopten y que puedan afectar a las competencias propias de la Administración General del Estado deberán ser ratificadas por el órgano competente de la misma.»

3. Se modifica el artículo 38, que pasa a tener el siguiente contenido:

«1.º Los planes hidrológicos insulares comprenderán los siguientes aspectos:

a) La descripción general de la demarcación hidrográfica, incluyendo:

a') Para las aguas superficiales tanto continentales como costeras, mapas con sus límites y localización, tipos y condiciones de referencia. En el caso de aguas artificiales y muy modificadas, se incluirá asimismo la motivación conducente a tal calificación.

b') Para las aguas subterráneas, mapas de localización y límites de las masas de agua.

c') El inventario de los recursos superficiales y subterráneos, incluyendo sus regímenes hidrológicos y las características básicas de calidad de las aguas.

b) La descripción general de los usos, presiones e incidencias antrópicas significativas sobre las aguas, incluyendo:

a') Los usos y demandas existentes con una estimación de las presiones sobre el estado cuantitativo de las aguas, la contaminación de fuente puntual y difusa, incluyendo un resumen del uso del suelo, y otras afecciones significativas de la actividad humana.

b') Los criterios de prioridad y de compatibilidad de usos, así como el orden de preferencia entre los distintos usos y aprovechamientos.

c') La asignación y reserva de recursos para usos y demandas actuales y futuros, así como para la conservación o recuperación del medio natural.

d') La definición de un sistema de explotación único para cada plan, en el que, de forma simplificada, queden incluidos todos los sistemas parciales, y con el que se posibilite el análisis global de comportamiento.

c) La identificación y mapas de las zonas protegidas.

d) Las redes de control establecidas para el seguimiento del estado de las aguas superficiales, de las aguas subterráneas y de las zonas protegidas y los resultados de este control.

e) La lista de objetivos medioambientales para las aguas superficiales, las aguas subterráneas y las zonas protegidas, incluyendo los plazos previstos para su consecución, la identificación de condiciones para excepciones y prórrogas, y sus informaciones complementarias.

f) Un resumen del análisis económico del uso del agua, incluyendo una descripción de las situaciones y motivos que puedan permitir excepciones en la aplicación del principio de recuperación de costes.

g) Un resumen de los programas de medidas adoptados para alcanzar los objetivos previstos, incluyendo:

a') Un resumen de las medidas necesarias para aplicar la legislación sobre protección del agua, incluyendo separadamente las relativas al agua potable.

b') Un informe sobre las acciones prácticas y las medidas tomadas para la aplicación del principio de recuperación de los costes del uso del agua.

c') Un resumen de controles sobre extracción y almacenamiento del agua, incluidos los registros e identificación de excepciones de control.

d') Un resumen de controles previstos sobre vertidos puntuales y otras actividades con incidencia en el estado del agua, incluyendo la ordenación de vertidos directos e indirectos al dominio público hidráulico y a las aguas objeto de protección por esta ley, sin perjuicio de la competencia estatal exclusiva en materia de vertidos con origen y destino en el medio marino.

e') Una identificación de casos en que se hayan autorizado vertidos directos a las aguas subterráneas.

f') Un resumen de medidas tomadas respecto a las sustancias prioritarias.

g') Un resumen de las medidas tomadas para prevenir o reducir las repercusiones de los incidentes de contaminación accidental.

h') Un resumen de las medidas adoptadas para masas de agua con pocas probabilidades de alcanzar los objetivos ambientales fijados.

i') Detalles de las medidas complementarias consideradas necesarias para cumplir los objetivos medioambientales establecidos, incluyendo los perímetros de protección y las medidas para la conservación y recuperación del recurso y entorno afectados.

j') Detalles de las medidas tomadas para evitar un aumento de la contaminación de las aguas marinas.

k') Las directrices para recarga y protección de acuíferos.

l') Las normas básicas sobre mejoras y transformaciones en regadío que aseguren el mejor aprovechamiento del conjunto de recursos hidráulicos y terrenos disponibles.

m') Los criterios de evaluación de los aprovechamientos energéticos y la fijación de los condicionantes requeridos para su ejecución.

n') Los criterios sobre estudios, actuaciones y obras para prevenir y evitar los daños debidos a inundaciones, avenidas y otros fenómenos hidráulicos.

o') Las infraestructuras básicas requeridas por el plan.

h) Un registro de los programas y planes hidrológicos más detallados relativos a cuestiones específicas o categorías de agua, acompañado de un resumen de sus contenidos.

i) Un resumen de las medidas de información pública y de consulta tomadas, sus resultados y los cambios consiguientes efectuados en el plan.

j) Una lista de las autoridades competentes designadas.

k) Los puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas.

2.º La primera actualización del plan hidrológico, y todas las actualizaciones posteriores, comprenderán obligatoriamente:

a) Un resumen de todos los cambios o actualizaciones efectuados desde la publicación de la versión precedente del plan.

b) Una evaluación de los progresos realizados en la consecución de los objetivos medioambientales, incluida la presentación en forma de mapa de los resultados de los controles durante el periodo del plan anterior y una explicación de los objetivos medioambientales no alcanzados.

c) Un resumen y una explicación de las medidas previstas en la versión anterior del plan hidrológico de cuenca que no se hayan puesto en marcha.

d) Un resumen de todas las medidas adicionales transitorias adoptadas, desde la publicación de la versión precedente del plan hidrológico de cuenca, para las masas de agua que probablemente no alcancen los objetivos ambientales previstos.

3.º Inventario general de los heredamientos. Comunidades y entidades de gestión del agua.

4.º Cualesquiera otros, de carácter técnico o legal, encaminados a lograr la aplicación de los principios inspiradores de esta ley y que, reglamentariamente, se determinen.»

4. Se modifica el artículo 39, que pasa a tener el siguiente contenido:

«Para cada demarcación hidrográfica existirá al menos un registro de las zonas que hayan sido declaradas objeto de protección especial en virtud de norma específica sobre protección de aguas superficiales o subterráneas, o sobre conservación de hábitats y especies directamente dependientes del agua.

A. En el registro se incluirán necesariamente:

a) Las zonas en las que se realiza una captación de agua destinada a consumo humano, siempre que proporcione un volumen medio de al menos 10 metros cúbicos diarios o abastezca a más de 50 personas, así como, en su caso, los perímetros de protección delimitados.

b) Las zonas que, de acuerdo con el respectivo plan hidrológico, se vayan a destinar en un futuro a la captación de aguas para consumo humano.

c) Las zonas que hayan sido declaradas de protección de especies acuáticas significativas desde el punto de vista económico.

d) Las masas de agua declaradas de uso recreativo, incluidas las zonas declaradas aguas de baño.

e) Las zonas que hayan sido declaradas vulnerables en aplicación de las normas sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias.

f) Las zonas que hayan sido declaradas sensibles en aplicación de las normas sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas.

g) Las zonas declaradas de protección de hábitats o especies en las que el mantenimiento o mejora del estado del agua constituya un factor importante de su protección.

h) Los perímetros de protección de aguas minerales y termales aprobados de acuerdo con su legislación específica.

B. En el registro se incluirán, además:

a) Las zonas, cuencas o tramos de cuencas, acuíferos o masas de agua declarados de protección especial y recogidos en el plan hidrológico.

b) Los humedales de importancia internacional incluidos en la Lista del Convenio de Ramsar, de 2 de febrero de 1971, así como las zonas húmedas incluidas en el Inventario Nacional de Zonas Húmedas de acuerdo con el Real Decreto 435/2004, de 12 de marzo, por el que se regula el Inventario nacional de zonas húmedas.

c) Aquellas zonas que formen parte de la Red de Espacios Naturales de Canarias que tengan hábitats dependientes del agua.

C. Las administraciones competentes por razón de la materia facilitarán al organismo de cuenca correspondiente la información precisa para mantener actualizado el registro de zonas protegidas de cada demarcación hidrográfica bajo la supervisión de la Comisión Sectorial de Aguas Costeras y Zonas Protegidas de la demarcación.

El registro deberá revisarse y actualizarse, junto con la actualización del plan hidrológico, en la forma que reglamentariamente se determine.

D. Un resumen del registro formará parte del plan hidrológico de la demarcación hidrográfica.»

5. Se modifica la disposición final primera, que pasa a tener el siguiente contenido:

«1. Se autoriza al Gobierno de Canarias para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley. Asimismo se habilita expresamente al Gobierno de Canarias para llevar a cabo cuantas modificaciones sean necesarias para la adaptación de la presente ley al marco comunitario.

2. En el plazo de seis meses los consejos insulares de aguas deberán plantear las modificaciones necesarias en sus estatutos para dar cumplimiento a la presente ley.»

Disposición final cuarta.

Aquellos planes territoriales en trámite, cualquiera que sea su objetivo, que hubieran superado la información pública y solicitud de informes que venían establecidos en el apartado 2 del artículo 24 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en la versión anterior a la modificada por esta ley, así como las modificaciones o revisiones parciales formalmente iniciadas, de los que se encuentren en vigor, podrán continuar su tramitación hasta su aprobación, incorporándose a la planificación territorial insular, con las previsiones y efectos establecidos en el citado texto refundido. La ejecución de las obras correspondientes a los sistemas generales, dotaciones y equipamientos ordenados en los expresados planes territoriales quedará legitimada con la aprobación de los respectivos proyectos técnicos.

Disposición final quinta. *Delegación legislativa.*

El Gobierno, en el plazo de dos años desde la publicación de esta ley, aprobará un texto refundido de las disposiciones legales vigentes sobre ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente. La refundición comprenderá también la regularización, aclaración y armonización de dichas disposiciones.

Disposición final sexta. *Facultades de desarrollo.*

Se faculta al Gobierno de Canarias a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley, bajo los criterios y con la exigencia de máxima simplificación y agilidad del procedimiento.

Las disposiciones generales que se aprueben en desarrollo de esta ley y regulen aspectos y cuestiones procedimentales que puedan afectar al medio ambiente deberán someterse, con carácter previo a su aprobación por el órgano competente, a información pública y consultas de las personas, organizaciones y administraciones públicas afectadas, por plazo de cuarenta y cinco días.

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO I

Proyectos sometidos a la evaluación de impacto ambiental ordinaria

Grupo 1. Agricultura, silvicultura y ganadería

a) Proyectos para destinar terrenos incultos o áreas seminaturales a la explotación agrícola o forestal intensiva, que impliquen la ocupación de una superficie mayor de 100 hectáreas o mayor de 50 hectáreas en el caso de terrenos en los que la pendiente media sea igual o superior al veinte por ciento.

b) Proyectos de transformación en regadío o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 100 hectáreas. No se incluyen los proyectos de consolidación y mejora de regadíos.

c) Instalaciones de ganadería intensiva que superen las siguientes capacidades:

1.º 40.000 plazas para gallinas y otras aves.
2.º 55.000 plazas para pollos.
3.º 2.000 plazas para cerdos de engorde.
4.º 750 plazas para cerdas de cría.
5.º 2.000 plazas para ganado ovino y caprino.
6.º 300 plazas para ganado vacuno de leche.
7.º 600 plazas para ganado vacuno de cebo.
8.º 20.000 plazas para conejos.

Grupo 2. Industria extractiva

a) Explotaciones y frentes de una misma autorización o concesión a cielo abierto de yacimientos minerales y demás recursos geológicos de las secciones A, B, C y D cuyo aprovechamiento está regulado por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y normativa complementaria.

b) Minería subterránea de las explotaciones de minerales que puedan sufrir alteraciones con riesgo de provocarlas en el medio ambiente y de las que puedan provocar riesgos geológicos.

En todos los casos se incluyen todas las instalaciones y estructuras necesarias para la extracción, tratamiento, almacenamiento, aprovechamiento y transporte del mineral, así como las líneas eléctricas, abastecimientos de agua y su depuración y caminos de acceso nuevos.

c) Extracción de petróleo y gas natural con fines comerciales cuando:

1.º la cantidad extraída sea superior a 500 toneladas por día en el caso del petróleo y de 500.000 metros cúbicos por día en el caso del gas, por concesión,
2.º se realice en medio marino o
3.º se desarrollen en espacios naturales protegidos.

d) Los proyectos consistentes en la realización de perforaciones para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos que requieran la utilización de técnicas de fracturación hidráulica.

Grupo 3. Industria energética

a) Refinerías de petróleo bruto (con la exclusión de las empresas que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto), así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de, al menos, 500 toneladas de carbón o de pizarra bituminosa al día.

b) Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión de una producción térmica de, al menos, 300 MW.

c) Centrales nucleares y otros reactores nucleares, incluidos el desmantelamiento o clausura definitiva de tales centrales y reactores (con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materiales fisionables y fértiles), cuya potencia máxima no supere 1 kW de carga térmica continua.

d) Instalación de reproceso de combustibles nucleares irradiados.

e) Instalaciones diseñadas para:

1.º La producción o enriquecimiento de combustible nuclear.

2.º El proceso de combustible nuclear irradiado o de residuos de alta radiactividad.

3.º El depósito final del combustible nuclear gastado.

4.º Exclusivamente el depósito final de residuos radiactivos.

5.º Exclusivamente el almacenamiento (proyectado para un período superior a diez años) de combustibles nucleares irradiadas o de residuos radiactivos en un lugar distinto del de producción.

f) Tuberías con un diámetro de más de 800 milímetros y una longitud superior a 40 kilómetros para el transporte de:

1.º Gas, petróleo o productos químicos, incluyendo instalaciones de compresión.

2.º Flujos de dióxido de carbono con fines de almacenamiento geológico, incluidas las estaciones de bombeo asociadas.

g) Construcción de líneas para el transporte y distribución de energía eléctrica con un voltaje igual o superior a 220 kV y una longitud superior a 15 kilómetros, incluyendo sus instalaciones de transformación.

h) Instalaciones para el almacenamiento de productos petroquímicos o químicos con una capacidad de, al menos, 200.000 toneladas.

i) Instalaciones para la utilización de la fuerza del viento para la producción de energía (parques eólicos) que tengan 50 o más aerogeneradores, o que se encuentren a menos de 2 kilómetros de otro parque eólico.

Grupo 4. Industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de metales

a) Plantas siderúrgicas integrales. Instalaciones para la producción de metales en bruto no ferrosos a partir de minerales, de concentrados o de materias primas secundarias mediante procesos metalúrgicos, químicos o electrolíticos.

b) Instalaciones para la producción de lingotes de hierro o de acero (fusión primaria o secundaria), incluidas las instalaciones de fundición continua de una capacidad de más de 2,5 toneladas por hora.

c) Instalaciones para la elaboración de metales ferrosos en las que se realice alguna de las siguientes actividades:

1.º Laminado en caliente con una capacidad superior a 20 toneladas de acero en bruto por hora.

2.º Forjado con martillos cuya energía de impacto sea superior a 50 kilojulios por martillo y cuando la potencia térmica utilizada sea superior a 20 MW.

3.º Aplicación de capas protectoras de metal fundido con una capacidad de tratamiento de más de 2 toneladas de acero bruto por hora.

d) Fundiciones de metales ferrosos con una capacidad de producción de más de 20 toneladas por día.

e) Instalaciones para la fundición (incluida la aleación) de metales no ferrosos, con excepción de metales preciosos, incluidos los productos de recuperación (refinado, restos de fundición, etc.), con una capacidad de fusión de más de 4 toneladas para el plomo y el cadmio o 20 toneladas para todos los demás metales, por día.

f) Instalaciones para el tratamiento de la superficie de metales y materiales plásticos por proceso electrolítico o químico, cuando el volumen de las cubetas empleadas para el tratamiento sea superior a 30 metros cúbicos.

g) Instalaciones de calcinación y de sinterizado de minerales metálicos, con capacidad superior a 5.000 toneladas por año de mineral procesado.

h) Instalaciones para la fabricación de cemento o de clinker en hornos rotatorios, con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias, o de clinker en hornos de otro tipo, con una capacidad de producción superior a 50 toneladas al día. Instalaciones dedicadas a la fabricación de cal en hornos rotatorios, con una capacidad de producción superior a 50 toneladas por día.

i) Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio, con una capacidad de fusión superior a 20 toneladas por día.

j) Instalaciones para la fundición de sustancias minerales, incluida la producción de fibras minerales, con una capacidad de fundición superior a 20 toneladas por día.

k) Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular, tejas, ladrillos, ladrillos refractarios, azulejos, gres o porcelana, con una capacidad de producción superior a 75 toneladas por día y/o una capacidad de horneado de más de 4 metros cúbicos y más de 300 kilogramos por metro cúbico de densidad de carga por horno.

Grupo 5. Industria química, petroquímica, textil y papelera

a) Instalaciones químicas integradas, es decir, instalaciones para la fabricación a escala industrial de sustancias mediante transformación química, en las que se encuentran yuxtapuestas varias unidades vinculadas funcionalmente entre sí, y que se utilizan para:

1.º La producción de productos químicos orgánicos básicos.

2.º La producción de productos químicos inorgánicos básicos.

3.º La producción de fertilizantes a base de fósforo, nitrógeno o potasio (fertilizantes simples o compuestos).

4.º La producción de productos fitosanitarios básicos y de biocidas.

5.º La producción de productos farmacéuticos básicos mediante un proceso químico o biológico.

6.º La producción de explosivos.

b) Plantas para el tratamiento previo (operaciones tales como el lavado, blanqueo, mercerización) o para el teñido de fibras o productos textiles cuando la capacidad de tratamiento supere las 10 toneladas diarias.

c) Las plantas para el curtido de pieles y cueros cuando la capacidad de tratamiento supere las 12 toneladas de productos acabados por día.

d) Plantas industriales para:

1.º La producción de pasta de papel a partir de madera o de otras materias fibrosas similares.

2.º La producción de papel y cartón, con una capacidad de producción superior a 200 toneladas diarias.

e) Instalaciones de producción y tratamiento de celulosa con una capacidad de producción superior a 20 toneladas diarias.

Grupo 6. Proyectos de infraestructuras

a) Carreteras:

1.º Construcción de autopistas, autovías, carreteras convencionales de nuevo trazado y variantes de población.

2.º Actuaciones que modifiquen el trazado de autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales preexistentes en una longitud continuada de más de 10 kilómetros.

3.º Ampliación de carreteras convencionales que impliquen su transformación en autopista, autovía o carretera de doble calzada en una longitud continuada de más de 10 kilómetros.

b) Ferrocarriles:

1.º Construcción de líneas de ferrocarril de nuevo trazado.

2.º Ampliación del número de vías de una línea de ferrocarril existente en una longitud continuada de más de 10 kilómetros.

c) Aeropuertos, según la definición del artículo 39 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, con pistas de despegue y aterrizaje de una longitud igual o superior a 2.100 metros.

d) Construcción de puertos comerciales, pesqueros o deportivos.

e) Espigones y pantalanes para carga y descarga conectados a tierra que admitan barcos de arqueo superior a 1.350 toneladas, excepto que se ubiquen en zona I, de acuerdo con la delimitación de los espacios y usos portuarios regulados en el artículo 69.2 a) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

Grupo 7. Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua

a) Presas y otras instalaciones destinadas a retener el agua o almacenarla permanentemente cuando el volumen nuevo o adicional de agua almacenada sea superior a 10.000.000 de metros cúbicos.

b) Proyectos para la extracción de aguas subterráneas o la recarga artificial de acuíferos, si el volumen anual de agua extraída o aportada es igual o superior a 10.000.000 de metros cúbicos.

c) Proyectos para el trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

1.º Que el trasvase tenga por objeto evitar la posible escasez de agua y el volumen de agua trasvasada sea superior a 100.000.000 de metros cúbicos al año.

2.º Que el flujo medio plurianual de la cuenca de la extracción supere los 2.000.000.000 de metros cúbicos al año y el volumen de agua trasvasada supere el cinco por ciento de dicho flujo.

En ambos casos quedan excluidos los trasvases de agua potable por tubería.

d) Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad sea superior a 150.000 habitantes-equivalentes.

e) Perforaciones profundas para la extracción de agua, cuando el volumen extraído sea superior a 10.000.000 de metros cúbicos.

Grupo 8. Proyectos de tratamiento y gestión de residuos

a) Instalaciones de incineración de residuos peligrosos definidos en el artículo 3 e) de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, así como las de eliminación de dichos residuos mediante depósito en vertedero, depósito de seguridad o tratamiento químico.

b) Instalaciones de incineración de residuos no peligrosos o de eliminación de dichos residuos mediante tratamiento químico (como se define el epígrafe D9 del anexo II A de la Directiva 75/442/CEE, del Consejo, de 15 de julio de 1975), con una capacidad superior a 100 toneladas diarias.

c) Vertederos de residuos no peligrosos que reciban más de 10 toneladas por día o que tengan una capacidad total de más de 25.000 toneladas, excluidos los vertederos de residuos inertes.

Grupo 9. Otros proyectos

a) Los siguientes proyectos cuando se desarrollen en los espacios naturales protegidos, Red Natura 2000 y áreas protegidas por instrumentos internacionales, según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

1.º Vertido o depósito de materiales de extracción de origen fluvial, terrestre o marino.

2.º Proyectos para destinar terrenos incultos o áreas seminaturales a la explotación agrícola o forestal intensiva que impliquen la ocupación de una superficie mayor de 10 hectáreas.

3.º Proyectos de transformación en regadío o de avenamiento de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 10 hectáreas.

4.º Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 10 hectáreas.

5.º Dragados fluviales, siempre que el volumen extraído sea superior a 20.000 metros cúbicos/año, y dragados marinos.

6.º Tuberías para el transporte de productos químicos y para el transporte de gas y petróleo, con un diámetro de más de 800 milímetros y una longitud superior a 10 kilómetros y tuberías para el transporte de flujos de dióxido de carbono con fines de almacenamiento geológico, incluidas las estaciones de bombeo asociadas.

7.º Líneas para la transmisión de energía eléctrica con una longitud superior a 3 kilómetros.

8.º Parques eólicos que tengan más de 10 aerogeneradores.

9.º Instalaciones para la producción de energía hidroeléctrica.

10.º Aeropuertos, según la definición del artículo 39 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, con pistas de despegue y aterrizaje de una longitud inferior a 2.100 metros.

11.º Proyectos de urbanización y complejos hoteleros fuera de las zonas urbanas y construcciones asociadas, incluida la construcción de centros comerciales y de aparcamientos.

12.º Pistas de esquí, remontes y teleféricos y construcciones asociadas.

13.º Parques temáticos.

14.º Vertederos de residuos no peligrosos no incluidos en el grupo 8 de este anexo I, así como de residuos inertes que ocupen más de 1 hectárea de superficie medida en verdadera magnitud.

15.º Instalaciones de conducción de agua a larga distancia con un diámetro de más de 800 milímetros y una longitud superior a 10 kilómetros.

16.º Concentraciones parcelarias.

b) Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 100 hectáreas.

c) Emplazamientos de almacenamiento de conformidad con la Ley 40/2010, de 29 de diciembre, de almacenamiento geológico de dióxido de carbono.

d) Instalaciones para la captura de flujos de CO_2 con fines de almacenamiento geológico de conformidad con la Ley 40/2010, de 29 de diciembre, de almacenamiento geológico de dióxido de carbono, procedente de instalaciones incluidas en este anexo, o cuando la captura total anual de CO_2 sea igual o superior a 1,5 megatoneladas.

ANEXO II

Proyectos sometidos a la evaluación de impacto ambiental simplificada

Grupo 1. Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería

a) Proyectos de concentración parcelaria que no estén incluidos en el anexo I.

b) Repoblaciones forestales, según la definición del artículo 6 f) de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, que afecten a una superficie superior a 10 hectáreas.

c) Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 10 hectáreas.

d) Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de los proyectos de consolidación y mejora de regadíos en una superficie superior a 100 hectáreas (proyectos no incluidos en el anexo I).

e) Proyectos de riego o de avenamiento de terrenos, cuando afecten a una superficie superior a 10 hectáreas.

f) Proyectos para destinar terrenos incultos o áreas seminaturales a la explotación agrícola o forestal intensiva que no estén incluidos en el anexo I, cuya superficie sea superior a 10 hectáreas.

g) Instalaciones para la acuicultura intensiva que tenga una capacidad de producción superior a 500 toneladas al año.

Grupo 2. Industrias de productos alimenticios

a) Instalaciones industriales para la elaboración de grasas y aceites vegetales y animales, siempre que en la instalación se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:

1.º Que esté situada fuera de polígonos industriales.
2.º Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.
3.º Que ocupe una superficie de, al menos, 1 hectárea.

b) Instalaciones industriales para el envasado y enlatado de productos animales y vegetales. Instalaciones cuya materia prima sea animal, exceptuada la leche, con una capacidad de producción superior a 75 toneladas por día de productos acabados, e instalaciones cuya materia prima sea vegetal con una capacidad de producción superior a 300 toneladas por día de productos acabados (valores medios trimestrales).

c) Instalaciones industriales para fabricación de productos lácteos, siempre que la instalación reciba una cantidad de leche superior a 200 toneladas por día (valor medio anual).

d) Instalaciones industriales para la fabricación de cerveza y malta, siempre que en la instalación se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:

1.º Que esté situada fuera de polígonos industriales.
2.º Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.
3.º Que ocupe una superficie de, al menos, 1 hectárea.

e) Instalaciones industriales para la elaboración de confituras y almíbares, siempre que en la instalación se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:

1.º Que esté situada fuera de polígonos industriales.
2.º Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.
3.º Que ocupe una superficie de, al menos, 1 hectárea.

f) Instalaciones para el sacrificio y/o despiece de animales con una capacidad de producción de canales superior a 50 toneladas por día.

g) Instalaciones industriales para la fabricación de féculas, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:

1.º Que esté situada fuera de polígonos industriales.
2.º Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.
3.º Que ocupe una superficie de, al menos, 1 hectárea.

h) Instalaciones industriales para la fabricación de harina de pescado y aceite de pescado, siempre que en la instalación se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:

1.º Que esté situada fuera de polígonos industriales.
2.º Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.
3.º Que ocupe una superficie de, al menos, 1 hectárea.

i) Azucareras con una capacidad de tratamiento de materia prima superior a las 300 toneladas diarias.

Grupo 3. Perforaciones, dragados y otras instalaciones mineras e industriales

a) Perforaciones profundas, con excepción de las perforaciones para investigar la estabilidad de los suelos, en particular:

1.º Perforaciones geotérmicas.
2.º Perforaciones para el almacenamiento de residuos nucleares.
3.º Perforaciones para el abastecimiento de agua.
4.º Perforaciones petrolíferas de exploración o investigación.

b) Instalaciones en el exterior y en el interior para la gasificación del carbón y pizarras bituminosas.

c) Exploración mediante sísmica marina.

d) Extracción de minerales mediante dragados marinos, excepto cuando el objeto del proyecto es mantener las condiciones hidrodinámicas o de navegabilidad.

e) Dragados fluviales (no incluidos en el anexo I) cuando el volumen del producto extraído sea superior a 100.000 metros cúbicos.

f) Instalaciones para la captura de flujos de CO_2 con fines de almacenamiento geológico de conformidad con la Ley 40/2010, de 29 de diciembre, de almacenamiento geológico de dióxido de carbono, procedente de instalaciones no incluidas en el anexo I.

g) Explotaciones (no incluidas en el anexo I) que se hallen ubicadas en:

1.º Terreno de dominio público hidráulico para extracciones superiores a 20.000 metros cúbicos/año; o

2.º Zona de policía de cauces y su superficie sea mayor de 5 hectáreas.

Grupo 4. Industria energética

a) Instalaciones industriales para:

1.º La producción de electricidad, vapor y agua caliente con potencia instalada igual o superior a 100 MW.

2.º El transporte de gas, vapor y agua caliente.

3.º El transporte y transmisión de energía eléctrica (proyectos no incluidos en el anexo I) que tengan una longitud superior a 3 kilómetros y sus subestaciones.

b) Fabricación industrial de briquetas de hulla y de lignito.

c) Instalaciones para la producción de energía hidroeléctrica.

d) Instalaciones de oleoductos y gasoductos, excepto en el suelo urbano, que tengan una longitud superior a 10 kilómetros y tuberías para el transporte de flujos de CO_2 con fines de almacenamiento geológico (proyectos no incluidos en el anexo I).

e) Almacenamiento subterráneo de gases combustibles.

f) Instalaciones para el procesamiento y almacenamiento de residuos radiactivos (que no estén incluidas en el anexo I).

g) Instalaciones para la utilización de la fuerza del viento para la producción de energía (parques eólicos) no incluidos en el anexo I.

h) Instalaciones para la producción de energía en medio marino.

Grupo 5. Industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de metales

a) Hornos de coque (destilación seca del carbón).

b) Instalaciones para la fabricación de fibras minerales artificiales.

c) Astilleros.

d) Instalaciones para la construcción y reparación de aeronaves.

e) Instalaciones para la fabricación de material ferroviario.

f) Instalaciones para la fabricación y montaje de vehículos de motor y fabricación de motores para vehículos.

g) Embutido de fondo mediante explosivos o expansores del terreno.

Grupo 6. Industria química, petroquímica, textil y papelera

a) Tratamiento de productos intermedios y producción de productos químicos.

b) Producción de pesticidas y productos farmacéuticos, pinturas y barnices, elastómeros y peróxidos.

c) Instalaciones de almacenamiento de productos petroquímicos y químicos (proyectos no incluidos en el anexo I).

d) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

Grupo 7. Proyectos de infraestructuras

a) Proyectos de zonas industriales.

b) Proyectos de urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.

c) Construcción de instalaciones de transbordo intermodal y de terminales intermodales (proyectos no incluidos en el anexo I).

d) Aeródromos, según la definición establecida en el artículo 39 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (no incluidos en el anexo I) excepto los destinados a:

1.º Uso exclusivamente sanitario y de urgencia, o

2.º Prevención y extinción de incendios, siempre que no estén ubicados en espacios Red Natura 2000.

e) Obras de alimentación artificial de playas cuyo volumen de aportación de arena supere los 500.000 metros cúbicos o que requieran la construcción de diques o espigones.

f) Tranvías, metros aéreos y subterráneos, líneas suspendidas o líneas similares de un determinado tipo, que sirvan exclusiva o principalmente para el transporte de pasajeros.

g) Construcción de vías navegables y puertos de navegación interior.

h) Muelles y pantalanes para carga y descarga conectados a tierra que admitan barcos de arqueo superior a 1.350 toneladas en Zona 1 portuaria, de acuerdo con la delimitación de los espacios y usos portuarios regulados en el artículo 69.2 a) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

i) Obras costeras destinadas a combatir la erosión y obras marítimas que puedan alterar la costa, por ejemplo, por la construcción de diques, malecones, espigones y otras obras de defensa contra el mar, excluidos el mantenimiento y la reconstrucción de tales obras, así como las obras realizadas en la zona de servicio de los puertos.

Grupo 8. Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua

a) Extracción de aguas subterráneas o recarga de acuíferos cuando el volumen anual de agua extraída o aportada sea superior a 1.000.000 e inferior a 10.000.000 de metros cúbicos.

b) Proyectos para el trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales cuando el volumen de agua trasvasada sea superior a 5.000.000 de metros cúbicos y que no estén incluidos en el anexo I.

Se exceptúan los proyectos para el trasvase de agua potable por tubería y los proyectos para la reutilización directa de aguas depuradas.

c) Obras de encauzamiento y proyectos de defensa de cauces y márgenes cuando la longitud total del tramo afectado sea superior a 2 kilómetros. Se exceptúan aquellas actuaciones que se ejecuten para evitar el riesgo en zona urbana.

d) Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad esté comprendida entre los 10.000 y los 150.000 habitantes-equivalentes.

e) Instalaciones de desalación o desalobración de agua con un volumen nuevo o adicional superior a 3.000 metros cúbicos/día.

f) Instalaciones de conducción de agua a larga distancia con un diámetro de más de 800 milímetros y una longitud superior a 40 kilómetros (proyectos no incluidos en el anexo I).

g) Presas y otras instalaciones destinadas a retener el agua o almacenarla, siempre que se dé alguno de los siguientes supuestos:

1.º Grandes presas según se definen en el Reglamento técnico sobre seguridad de presas y embalses, aprobado por Orden de 12 de marzo de 1996, cuando no se encuentren incluidas en el anexo I.

2.º Otras instalaciones destinadas a retener el agua, no incluidas en el apartado anterior, con capacidad de almacenamiento, nuevo o adicional, superior a 200.000 metros cúbicos.

Grupo 9. Otros proyectos

a) Pistas permanentes de carreras y de pruebas para vehículos motorizados.

b) Instalaciones de eliminación de residuos no incluidas en el anexo I.

c) Vertido o depósito de materiales de extracción de origen fluvial, terrestre o marino no incluidos en el anexo I.

d) Instalaciones de almacenamiento de chatarra, incluidos vehículos desechados e instalaciones de desguace.

e) Instalaciones o bancos de prueba de motores, turbinas o reactores.
f) Instalaciones para la recuperación o destrucción de sustancias explosivas.
g) Remontes y teleféricos y construcciones asociadas (proyectos no incluidos en el anexo I).
h) Campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas.
i) Parques temáticos (proyectos no incluidos en el anexo I).
j) Proyectos para ganar tierras al mar.
k) Urbanizaciones de vacaciones y complejos hoteleros fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas.
l) Proyectos destinados al aprovechamiento de las energías marinas.

Grupo 10. Los siguientes proyectos que se desarrollen en espacios naturales protegidos por la legislación internacional o nacional

a) Primeras repoblaciones forestales cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.
b) Plantas de tratamiento de aguas residuales.
c) Obras de encauzamiento y proyectos de defensa de cursos naturales.

ANEXO III

Criterios para determinar si un proyecto del anexo II debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria

1. Características de los proyectos: las características de los proyectos deberán considerarse, en particular, desde el punto de vista de:

a) El tamaño del proyecto.
b) La acumulación con otros proyectos.
c) La utilización de recursos naturales.
d) La generación de residuos.
e) Contaminación y otros inconvenientes.
f) El riesgo de accidentes, considerando en particular las sustancias y las tecnologías utilizadas.

2. Ubicación de los proyectos: la sensibilidad medioambiental de las áreas geográficas que puedan verse afectadas por los proyectos deberá considerarse teniendo en cuenta, en particular:

a) El uso existente del suelo.
b) La relativa abundancia, calidad y capacidad regenerativa de los recursos naturales del área.
c) La capacidad de carga del medio natural, con especial atención a las áreas siguientes:

1.º Humedales.
2.º Zonas costeras.
3.º Áreas de montaña y de bosque.
4.º Reservas naturales y parques.
5.º Áreas clasificadas o protegidas por la legislación del Estado o de la Comunidad Autónoma; así como los lugares integrados en la Red Natura 2000.
6.º Áreas en las que se han rebasado ya los objetivos de calidad medioambiental establecidos en la legislación comunitaria.
7.º Áreas de gran densidad demográfica.
8.º Paisajes con significación histórica, cultural y/o arqueológica.
9.º Áreas con potencial afección al patrimonio cultural.

3. Características del potencial impacto: los potenciales efectos significativos de los proyectos deben considerarse en relación con los criterios establecidos en los anteriores apartados 1 y 2, y teniendo presente en particular:

a) La extensión del impacto (área geográfica y tamaño de la población afectada).

b) El carácter transfronterizo del impacto.
c) La magnitud y complejidad del impacto.
d) La probabilidad del impacto.
e) La duración, frecuencia y reversibilidad del impacto.

§ 5

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 138, de 19 de julio de 2017
«BOE» núm. 216, de 8 de septiembre de 2017
Última modificación: 22 de abril de 2025
Referencia: BOE-A-2017-10295

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Preámbulo

I. La imprescindible regulación del suelo.

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

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

Desde bien pronto (Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Protección a la Naturaleza), las normas autonómicas se proyectaron sobre el territorio en orden a la salvaguarda de los espacios naturales protegidos (Ley 12/1987, de 19 de junio, de declaración de Espacios Naturales de Canarias, reemplazada por Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias), la protección del suelo rústico y la contención de su ocupación (Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias), la adecuación de la planificación a la realidad insular (Ley 1/1987, de 13 de mayo, Reguladora de los Planes Insulares de Ordenación), el control sobre los usos del suelo (Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial), la evaluación ambiental de las obras (Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico), la evaluación ambiental de los planes (Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento), el equilibrio entre el turismo y el territorio (inicialmente por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias) y la integración de la ordenación ambiental, territorial y urbanística (Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias). El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) recogió y sistematizó buena parte de esa experiencia reguladora. Más recientemente, otras

normas, en el marco de la moratoria, profundizaron sobre la ordenación territorial de la actividad turística (Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo en Canarias; Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma; Directrices de Ordenación del Turismo aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril; Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo; y Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, modificada por Ley 9/2015, de 27 de abril).

Es justo reconocer que las normas ambientales, territoriales y urbanísticas han contribuido de manera decisiva a la protección y a la ordenación del suelo, del territorio y del paisaje de las islas, como normas de choque que cumplieron con eficacia los objetivos de preservación y de contención del crecimiento urbanístico, contribuyendo a conformar una conciencia de protección ambiental con amplia aceptación social.

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

Ahora bien, sin dejar de reconocer lo aportado, que debe ser mantenido, también es cierto que las normas territoriales y urbanísticas aprobadas, así como su desarrollo y aplicación por los instrumentos de planeamiento, se han revelado, en cierta medida, como una limitación que va mucho más allá de lo necesario para la consecución de los fines que las justifican; que, en ocasiones, se transforman en obstáculos, no siempre explicables; que dificultan, o, incluso, impiden, un desarrollo racional y sostenible del territorio.

Frente al modelo de la refundición, la realidad actual de la normativa ambiental, territorial y urbanística canaria viene determinada por tres disposiciones legales: el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, objeto de dieciséis reformas, algunas de especial calibre por los cambios introducidos; un instrumento de ordenación autonómico, las Directrices de Ordenación General, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, a su vez objeto de cinco modificaciones; y una regulación singular de lo ambiental contenida en la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. A ello se suman dos reglamentos generales: el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre), anulado en parte y discutido en algunos extremos; y el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo); y, además, un número ingente de instrumentos de planeamiento ambientales, territoriales y urbanísticos de compleja integración. Y, aun así, el marco normativo está incompleto: faltan desarrollos reglamentarios indispensables (determinaciones de planeamiento) para el adecuado entendimiento de este conjunto de normas. El cuadro se termina de complicar con la decisión de cada una de esas normas y de muchos de esos planes de imponer procesos y plazos de adaptación a sus determinaciones, que generan incertidumbre sobre las normas aplicables sin una justificación real.

Pero la normativa territorial y urbanística puede llegar a convertirse en una limitación no solo por la profusión de ese conjunto de leyes y reglamentos, sino también por la complejidad de algunas de las reglas que establece, por la rigurosidad formal excesiva de muchas, por las contradicciones entre ellas, por la imprecisión de otras e, incluso, por los vacíos existentes.

Obviamente, no toda la legislación responde a estos caracteres, pero, valorada en su conjunto, estas deficiencias explican que la regulación del suelo se haya convertido no en un elemento de ordenación y de equilibrio, sino, en muchos casos, en una dificultad para la planificación y para el ejercicio ordenado de actividades sociales y económicas. A ello se suma la gran cantidad de contenidos que se pide al planeamiento, como si tuviera que dar respuesta a todos los problemas imaginables, lo que lo convierte en algunos casos en un instrumento excesivamente pretencioso; siendo, además, un instrumento de enorme rigidez frente a los cambios y nuevas circunstancias, sometido a procedimientos interminables.

Esas contradicciones e insuficiencias son manifestación del conflicto de intereses que se proyecta sobre el suelo y el territorio; conflictos de valores (y desarrollo económico, conservación de recursos naturales), de dimensión espacial de la ordenación (archipiélago,

isla, comarca, municipio), de intereses patrimoniales diferenciados (propietarios y propietarias, promotores y promotoras, vecinos y vecinas), de regulaciones contrapuestas (titulares de suelos ambientales y titulares de suelos urbanizables, municipios verdes frente a municipios urbanos y turísticos), de sentido de la ordenación (plan para la ciudadanía, plan con la ciudadanía), y, entre otros, de poderes públicos, de quién gobierna el territorio (Estado, comunidad autónoma, isla, municipio). Así que ordenar el suelo es una tarea harto compleja porque lo es el conjunto de intereses que confluyen sobre el mismo. Es obligado reconocer que la tarea de componer todos esos intereses no es, en ningún caso, sencillo. No lo fue para ningún legislador anterior que se ocupó de ordenar el suelo de las islas y no lo es para este.

Con todo, aun siendo de ese modo, los conflictos se agravan y su adecuada resolución se obstaculiza cuando las reglas aplicables operan como condicionantes infundados que enmarañan más los problemas, en lugar de contribuir a solventar esas tensiones y a satisfacer los intereses públicos y privados concurrentes. En este sentido, es imprescindible y perentorio establecer una regulación del suelo que cumpla la función ordenadora y protectora que le corresponde, sin detrimento de ninguno de los objetivos ambientales, territoriales y urbanísticos que vienen caracterizando la acción de los poderes públicos canarios; una normativa transparente, comprensible y general, que, por otra parte, permita superar la práctica de legislar a golpe de problemas concretos.

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

Para dar respuesta a esa realidad, la regulación del suelo debe sustentarse en tres criterios: simplificación, racionalización y actualización de las reglas aplicables para la protección, ordenación y utilización del territorio.

En este sentido, simplificar significa reducir cargas y trámites excesivos e innecesarios (así como sustituir la licencia previa por la comunicación en cuantos ámbitos sea admisible, de igual modo que eliminar los supuestos de doble título habilitante), y, simultáneamente, clarificar los procedimientos que guían la acción de las distintas administraciones públicas y sus relaciones (como la integración de la evaluación ambiental en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento).

También es preciso racionalizar mediante una reordenación de las reglas y de los instrumentos de intervención sobre el suelo en aras de conseguir la claridad y la certidumbre, evitar duplicidades e incoherencias (es preciso aclarar los campos de acción del planeamiento insular y del plan general), eliminar la dispersión normativa (como sucede con las normas reguladoras del suelo rústico) y, también, actuar sobre los excesos regulatorios (introduciendo un principio de contención en las normas y los planes).

Y, además, es imprescindible actualizar la normativa que regula la protección, la ordenación y el uso del suelo de las islas, de modo que la misma dé respuesta a las nuevas necesidades (como la renovación de la ciudad consolidada).

IV. Los límites: no regresión de las decisiones territoriales básicas.

La fragilidad medioambiental del suelo en las islas impone que la labor de simplificación y racionalización de las reglas sea realizada con prudencia y con ponderación, evaluando los riesgos de los cambios que se introduzcan, con el fin de evitar daño o perjuicio innecesario a ese recurso tan escaso como valioso. Esos dos principios guían la reforma legislativa y deberían hacerlo con su desarrollo y aplicación.

Simplificar, racionalizar y renovar el marco normativo sobre el suelo no implica ni exige la vuelta atrás sobre decisiones que afectan al territorio y que, por su trascendencia y consolidación en nuestra cultura territorial, bien pueden calificarse de estructurales. Es el caso de los espacios naturales protegidos y de los incluidos en la Red Natura 2000, de la contención en el consumo de suelo rústico, de la reconducción del uso residencial en el suelo rústico hacia los asentamientos, de la compacidad del crecimiento de la ciudad exigiendo la contigüidad del suelo urbanizable con el urbano, así como la práctica prohibición de clasificar nuevo suelo con destino turístico. Estas determinaciones estructurales permanecen intangibles, y son asumidas e incorporadas por esta norma. La tarea de aclarar, racionalizar y flexibilizar las reglas del juego no requiere afectar a esas decisiones; es más,

esta reforma contribuye a la consolidación de esas medidas, actuando sobre las reglas que son aplicables en los ámbitos de suelo no afectados por las mismas.

Afirmados los principios y los límites que enmarcan esta nueva norma y señalados los criterios que la guían, la reforma legislativa es completa y se proyecta sobre la regulación de la propiedad urbana, la ordenación por planes, los modos de ejecución, las técnicas de intervención pública sobre los usos del suelo y la disciplina territorial y urbanística. A priori no hay normas, reglas o instituciones que sean intocables; únicamente las de rango constitucional y estatutario y aquellas que constituyen legislación estatal básica. En todo caso, con el fin de aprovechar la valiosa cultura del territorio asentada, los cambios se plantean a partir de las piezas básicas de la regulación hasta ahora vigente en las islas (es el caso de la trilogía de clases de suelo).

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

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

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

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

Con igual finalidad, esta ley impone la inmediata aplicación de los preceptos relativos a competencias y procedimientos, en la medida en que contribuyen a la simplificación y racionalización del marco normativo. Sin embargo, a la vista de la experiencia anterior, esta norma no establece plazo alguno para la adaptación obligatoria de los instrumentos de ordenación vigentes a su contenido, limitándose a remitir esa adecuación al primer procedimiento de revisión a que se sometan. Y ello, claro está, sin perjuicio de la facultad de cada administración de iniciar esa adaptación si lo considera adecuado.

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

Como todas las leyes precedentes, esta ley se fundamenta en el principio constitucional de desarrollo sostenible como criterio rector del entendimiento de las reglas que establece, de las normas reglamentarias que la desarrollen y, sobre todo, como principio que debe guiar la labor de ordenación e intervención sobre el suelo de las islas.

Teniendo presente ese mandato, el equilibrio que persigue la ley descansa sobre un entendimiento sencillo: facilitar la actividad económica y social en los suelos aptos para ser desarrollados o recuperados, renovando las reglas aplicables, y, en paralelo, mantener la protección y conservación de los espacios y los suelos más valiosos de las islas, ya sea por sus valores naturales –espacios naturales, suelos rústicos–, ya sea porque aseguran la sostenibilidad de aquel desarrollo –compacidad de lo urbano, restricción de los suelos

turísticos–. Este es el entendimiento que guía la reforma legal, cuya urgencia en época de crisis se hace más ostensible si cabe.

Entendida de ese modo, esta norma parte de la idea de desarrollo sostenible recogida en las Directrices de Ordenación General, cuyos principios y criterios de actuación se incorporan al texto legal, como otros específicos que se recogen en los apartados correspondientes de la ley, en particular los de contención y compacidad en el uso de los suelos. De igual modo, esta reforma asume como propios los principios de desarrollo territorial y urbano formulados por la legislación básica estatal.

A partir de esos presupuestos, esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales. Pero, además, esta ley recoge como parámetro de sostenibilidad la necesidad de acomodar la ordenación y la intervención a las modalidades particulares de ocupación y uso del territorio que se dan en las islas, de forma que, sin menoscabo de la protección, la regulación se acerque a la realidad insular.

VII. El régimen jurídico del suelo.

En el marco de los principios que guían la reforma legal, y teniendo en cuenta las piezas en que de ordinario se descompone la regulación del suelo, en materia de régimen jurídico del suelo, esta ley descansa en la técnica de la clasificación del suelo, manteniendo la trilogía clásica de suelo rústico, suelo urbanizable y suelo urbano. Es cierto que la legislación estatal se limita a diferenciar suelo rural y suelo urbanizado, pero no lo es menos que la regulación que la misma establece de los derechos y deberes en los casos de actuaciones de transformación urbanística, constituye fiel reflejo de la clase de suelo urbanizable; y que, por tanto, cualquiera que sea su denominación, es razonable denominar como urbanizable el suelo que, estimado en situación de rural, se declara por el planeamiento apto para ser transformado en ciudad. Este tránsito jurídico y material requiere una regulación propia.

Asumida la triple clasificación, como criterio básico se establece que el suelo no clasificado como urbano o urbanizable sea en todo caso rústico con el fin de reforzar esta clase de suelo. De este modo, se invierte de forma expresa la regla que formulara la legislación estatal de suelo de 1998 y, además, se recoge un criterio bien asentado en la jurisprudencia. En todo caso, como parte del contenido del derecho de propiedad en cualquier clase de suelo –esencialmente conformado por la legislación básica estatal– se recuerda que se podrán conceder licencias para usos y actuaciones de carácter provisional, con las garantías señaladas por la legislación estatal, de tal modo que la ordenación –y sus tiempos– no sea un obstáculo para usos razonables y, siempre en precario, de los suelos.

En particular, sobre el suelo urbanizable, su clasificación excepcional se limita a aquellos terrenos que sean imprescindibles para satisfacer necesidades actuales, que no puedan ser atendidas con las bolsas ya clasificadas vacantes, supuesto poco probable. Se trata del criterio impuesto por la legislación estatal básica y, por otra parte, del que es coherente con la necesidad de evitar el consumo de más suelo rústico, tanto más cuando en las islas, hoy, el planeamiento contempla muchos suelos con esa clasificación que se encuentran pendientes de desarrollar. Salvo excepciones justificadas, existe suelo vacante suficiente para las necesidades de desarrollo residencial y económico durante décadas, y, por ello, desde la ley, se favorece que se revise la justificación de mantenerlos clasificados cuando permanecen sin desarrollar.

En coherencia con ese criterio, se suprime la distinción urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado. Todo suelo urbanizable deberá ser sectorizado en la medida en que lo será por resultar necesario para atender necesidades precisas. Por otra parte, superada la idea de que todo suelo no clasificado como urbano o rústico debía ser urbanizable, pierde sentido mantener una categoría que funciona como mera reserva de suelo; esta tarea corresponde, ahora, al suelo rústico común. Se trata de una formulación recogida en varias leyes autonómicas de suelo. La única distinción relevante será si ese suelo urbanizable cuenta o no con ordenación pormenorizada. Si la tiene, será ordenado; si no la tiene, será no ordenado. De este modo, además, desaparece el informe previo, en

ocasiones vinculante, del cabildo para sectorizar suelos urbanizables, y, con él, los conflictos a que daba lugar.

En materia de derechos y deberes, el régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado se mantiene, incluyendo el porcentaje de cesión obligatoria en concepto de participación pública en la plusvalía urbanística que se genere.

En cuanto al suelo urbano, en razón de su carácter reglado, la ley lo delimita conforme a lo que prevé la legislación estatal para el suelo urbanizado y viene reiterando el Tribunal Supremo en la interpretación de aquella normativa. Se diferencian únicamente dos categorías: urbano no consolidado y urbano consolidado –que, como hasta ahora, se equipara con solar–. En todo caso, siendo competencia autonómica determinar los servicios básicos que legitiman esa clasificación, se modulan algunos servicios con el fin de acomodarlos a la realidad insular –se admiten los pozos sépticos para la evacuación de aguas residuales y medios distintos del encintado pero que cumplan la función de las aceras–. Con todo, esta regulación es continuista de la hasta ahora vigente.

Como actualización necesaria, se regulan los derechos y deberes de las personas propietarias de suelos urbanos consolidados afectados por una actuación de dotación. De esta regulación destaca el que, asumiendo el criterio utilizado por la Ley 9/2015, de 27 abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, la cesión dotacional se calcula conforme al nivel de dotaciones existentes en el momento de aprobar la actuación. En cuanto a la cesión de aprovechamiento, como regla general se establece en el 15% del incremento que resulte de la actuación cuando la misma comporte aumento de la edificabilidad.

En fin, en materia de suelo urbano, se recuerda que el plan general puede incorporar a la ordenación suelos consolidados por la urbanización o la edificación. Y ello porque el plan no solo puede desordenar (situación legal de consolidación, tradicionalmente, fuera de ordenación), sino que también puede, e incluso debe, ordenar lo desordenado. Se trata de adecuar las exigencias normativas a la realidad que, difícilmente, va a cambiar.

VIII. En particular, la ordenación y utilización del suelo rústico.

La regulación del suelo rústico, del régimen jurídico aplicable y de los instrumentos de intervención pública recibe un tratamiento diferenciado. De la relevancia de esta clase de suelo y de la creciente e imparable presión urbanística sobre el mismo dan cuenta los cambios legislativos producidos desde la Ley de Suelo Rústico de 1987. De un suelo considerado residual se ha pasado a un suelo básico para un desarrollo sostenible que requiere una ordenación legal sistemática y rigurosa, que permita su protección y, en su caso, utilización racional.

La ley parte, nuevamente, de la regulación preexistente, bien conocida, que le sirve de base. La delimitación de lo que sea suelo rústico, los derechos y deberes de las personas propietarias y sus distintas categorías, con pequeños ajustes, se acomodan a aquella legislación. No obstante, el suelo rústico de infraestructuras se convierte en una categoría diferenciada, compatible con cualquier otra; la conservación de los suelos forestales e hidráulicos se reconduce también a los suelos ambientales; y el suelo rústico de protección territorial pasa a convertirse en suelo rústico común, que opera como reserva de suelo en lugar de los suelos urbanizables no sectorizados. En todo caso, esta disposición legal aborda dos cuestiones polémicas que demandan una respuesta adecuada a las necesidades que se plantean, por un lado, la delimitación de los asentamientos, y, por otro, la potenciación del aprovechamiento de los suelos de protección económica (básicamente, agrarios) en coherencia con el objetivo de promover el sector primario en las islas.

La delimitación de los asentamientos rurales viene siendo uno de los obstáculos recurrentes en la elaboración y aprobación del planeamiento general. Así, salvo que el Plan Insular establezca otro régimen, se considera asentamiento rural el conjunto de diez edificaciones (de menos, según el número de residentes) que están formando calles, plazas o caminos, incluyendo los espacios vacantes intermedios, así como aquellas viviendas situadas a menos de 200 metros de ese conjunto, pero que forman parte del mismo (sin que el suelo que las separa del núcleo más compacto tenga el mismo carácter), de acuerdo con el criterio utilizado por el Instituto Nacional de Estadística. Es una formula flexible que, de

acuerdo con lo dispuesto en esta ley, corresponde concretar, resolviendo los elementos indeterminados que incorpora, al plan insular de ordenación.

En cuanto a los suelos rústicos de protección económica y, en particular, los suelos agrarios y equivalentes, la ley adopta medidas dirigidas a poner en valor las actividades que en ellos se realizan, a atender a su carácter profesional y no meramente artesanal y tradicional, y a ayudar a la generación de rentas complementarias que consoliden el sector primario como garantía para su propia supervivencia. En este sentido, se redefinen los usos ordinarios o propios de esta clase de suelos: agrario, ganadero, de pastoreo, piscícola, silvícola-forestal, cinegético y cualquier otro equivalente, precisando su contenido y concretando las facultades que comportan, entre las que se mencionan todas aquellas que se vayan desarrollando de acuerdo con la evolución tecnológica de esas actividades e industrias. Se acomodan las normas de aplicación directa en suelo rústico a las necesidades propias de la actividad e industria agropecuaria (aclarando, por ejemplo, el carácter desmontable de los invernaderos en relación con los retranqueos). Además, se relacionan, sin carácter limitativo, los usos complementarios admisibles, desde la venta de productos agrarios hasta el uso turístico, pasando por la producción de energías renovables, y cualquier otra que, proporcional a las explotaciones y, en todo caso, con limitación legal de la superficie apta para estos usos, les permita generar rentas complementarias. En suma, el objetivo es que el suelo sea un elemento no solo imprescindible para el sector primario, sino ordenado de modo que contribuya a su desarrollo y consolidación como sector económico estratégico.

En materia de regulación del suelo rústico, el otro cambio relevante se produce en relación con los instrumentos o técnicas de intervención administrativa sobre las construcciones, las instalaciones y los usos que en el mismo se realicen. La ley parte de la diferencia que formula la legislación básica entre usos ordinarios y usos de interés público y social. Los usos ordinarios son aquellos conformes con el destino o vocación natural del suelo rústico (incluyendo, claro está, su aprovechamiento agrícola y ganadero), también merecen esta calificación los usos deportivos al aire libre con instalaciones desmontables. Los usos de interés público y social se refieren a actuaciones ajenas a ese destino, aun cuando su localización en el ámbito rural sea adecuada por contribuir a su desarrollo (es el caso de las construcciones turísticas, industriales o de servicios). Se trata de usos que, en la legislación hasta ahora vigente, se califican de usos de interés general. En relación con los usos complementarios, la ley pretende la generación de rentas adicionales a la actividad de los profesionales del sector agrario, desde un planteamiento restrictivo como el que corresponde a esta tipología de suelo, pero desde el principio de conservar la superficie cultivada como valor del paisaje y desarrollar el sector primario. En lo que se refiere a los usos complementarios turístico-alojativos se establece, siempre sobre edificaciones preexistentes, un límite máximo de camas y superficie y serán los planes insulares de ordenación los que los puedan contemplar o no y, en su caso, concretar en qué ámbitos territoriales, con el objetivo de evitar las migraciones interiores y el abandono del campo.

Pues bien, los usos ordinarios se someten bien a licencia municipal, en los casos tasados que establece la ley y que incluyen las obras de nueva planta y los movimientos de tierras, licencia que determinará las condiciones urbanísticas; bien a comunicación previa, en los casos no limitativos que relaciona esta norma; o, incluso, en determinados supuestos, pueden ejecutarse sin necesidad de título habilitante o comunicación previa (como la preparación y la roturación de los terrenos, o el arreglo y el mantenimiento de las instalaciones vinculadas a la agricultura), y ello sin menoscabo de las potestades de la Administración de inspección y de sanción en caso de incumplimiento. Se trata del régimen general de intervención administrativa aplicable en cualquier clase de suelo, también en suelo rústico.

Por su parte, los usos de interés público y social en todo caso se someten a licencia municipal, ahora bien, dada su condición extraordinaria, su otorgamiento se condiciona a la previa declaración del interés público y social de la iniciativa o proyecto, salvo que el proyecto esté previsto con suficiente grado de detalle en el planeamiento –aunque, aun así, se exige información pública y evaluación ambiental–. De ser necesaria, esa declaración corresponde al cabildo insular, previa audiencia a las administraciones afectadas y trámite de información pública. En caso de que la declaración sea favorable, el proyecto continuará su

tramitación para la obtención de la licencia, incluyendo, claro está, su evaluación ambiental. La declaración deberá ser objeto de publicación oficial. De este modo, se mantiene el objetivo de que el ejercicio de la actividad requiera un único título habilitante, si bien, por su carácter no ordinario, se imponen las garantías descritas en su tramitación.

IX. Los instrumentos de ordenación del suelo.

En relación con la ordenación del suelo, la ley da continuidad a las piezas básicas del sistema de planeamiento diseñado por la Ley de Ordenación del Territorio de 1999: Directrices de ámbito y competencia autonómica, planes insulares de ordenación y planes generales de ordenación, más los instrumentos de desarrollo correspondientes. Se mantienen las normas técnicas, que se consideran fundamentales para la viabilidad y agilidad en la elaboración de los planes. En cambio se suprimen las instrucciones técnicas, dado su carácter indicativo, y, en coherencia con la revisión de los instrumentos de intervención sobre los suelos rústicos, también desaparecen los proyectos de actuación territorial de gran trascendencia.

Para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, se diseñan los siguientes instrumentos con fuerza para desplazar, aun con carácter excepcional, las determinaciones de los planes: los proyectos de interés insular o autonómico, con evaluación ambiental, participación ciudadana y ejecutividad inmediata, que se recogen en gran parte de las leyes autonómicas de suelo; las ordenanzas provisionales insulares y municipales, igualmente para responder a situaciones sobrevenidas que demanden una respuesta inmediata, con trámite propio de ordenanzas, en línea con la misma previsión que formula la legislación estatal básica para la cobertura de actuaciones en el medio urbano; y, para esas actuaciones, los programas de actuación en medio urbano, también tramitados y aprobados como ordenanzas, tal y como permite la citada normativa estatal. Como se dice, se trata de instrumentos que permitan responder a nuevas situaciones no previstas en los planes o, incluso, contrarias a sus determinaciones.

Una de las críticas a la ordenación territorial y urbanística, en suma a la técnica de la planificación, es la amplitud de su contenido, de crecimiento constante, y, además, el detalle de la regulación, en ocasiones llegando a situaciones absurdas, con el resultado de dificultar y bloquear proyectos e iniciativas –muchos, meros cambios de usos– que tropiezan con normas de mínimo rango y máximo detalle. A este respecto, esta norma incorpora el principio de contención. Se introduce la regla de que cada plan desarrolle las determinaciones que le corresponden de acuerdo con la ley, sin ir más allá de lo estrictamente necesario (criterio de uso habitual en el Derecho Europeo); declarando nulo de pleno derecho todo aquello en lo que exceda. Es indudable que la contención, acotados los ámbitos de ordenación, es más una cuestión de modo de hacer las cosas, en este caso planificar, que de normas prohibitivas; pero, vista la realidad de nuestros planes, no parece de más recordar ese principio y fijar una consecuencia en caso de incumplimiento.

En coherencia con ese principio, la ley formula una delimitación más precisa del contenido de cada uno de los instrumentos de ordenación fundamentales y, en su caso, del modo de completarlo y desarrollarlo.

En este sentido, las directrices se mantienen como instrumento de ordenación de ámbito autonómico en materia de recursos naturales y ordenación territorial, aunque sin rango de ley, que facultan al Gobierno de Canarias para establecer, cuando lo considere adecuado y necesario, medidas ambientales y territoriales de alcance autonómico. Se conservan determinadas directrices relativas al suelo agrario y se mandata al Gobierno al desarrollo de las mismas.

Los planes insulares de ordenación tendrán una función de ordenación de los recursos naturales, de zonificación de usos globales del territorio y de determinación y ordenación de infraestructuras de interés insular. Se elimina el contenido urbanístico, y también el facultativo de ordenación socioeconómica, habida cuenta de la confusión y el solapamiento que se vienen produciendo con el planeamiento general y con la planificación sectorial. Para evitar situaciones de parálisis o de bloqueo, se limita la remisión a planeamiento de desarrollo de las determinaciones del plan insular. No obstante, se exceptúan las infraestructuras insulares o supramunicipales que podrán ser ordenadas bien por el plan

insular de ordenación directamente, bien por un plan territorial especial. La decisión corresponde a cada cabildo insular en función de las circunstancias que concurran en cada isla.

Los planes generales de ordenación contendrán como contenido obligatorio mínimo la ordenación estructural del territorio municipal; en cambio, la ordenación pormenorizada tiene carácter facultativo, pudiendo incorporarla en su totalidad o en parte, y para todas o alguna clases de suelo, remitiendo el resto a su ordenación por planeamiento de desarrollo. La decisión queda a criterio de cada ayuntamiento. En particular, entre los límites legales que se imponen sobre el planeamiento general, se mantiene el estándar de densidad. Sin embargo, se establece que cuando en un proceso de revisión plena quede de manifiesto su superación por las construcciones ya existentes, ese estándar se situará en la realidad existente, admitiendo, además, la actuación sobre las parcelas vacantes. Con esta previsión se trata de evitar situaciones de consolidación injustificadas y, lo más importante, sin que exista vocación ni capacidad de intervención para resolverlas. La realidad de las ciudades insulares debe ser el punto de partida de la nueva ordenación sin que el resultado sea el desorden por imperativo legal, sin orden nuevo alguno.

Sobre los estudios de detalle, el régimen de limitaciones y prohibiciones que delimitan su campo de acción se equipara al acotado por otras leyes autonómicas en orden a conseguir una mejor operatividad de este instrumento.

En relación con la elaboración y la aprobación de los instrumentos de ordenación, se diseña un procedimiento de elaboración en paralelo con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica preceptivo, siguiendo la Ley estatal de evaluación ambiental de 2013 (con derogación de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre). De acuerdo con esa ley básica, el procedimiento de evaluación ambiental ordinaria no puede exceder de veintidós meses, debiendo ser aprobado el plan en los dos años siguientes, prorrogables otros dos; en otro caso, deberá repetirse la evaluación. Con el fin de agilizar su tramitación se establecen límites temporales a los informes de las administraciones afectadas, así como se exige la emisión de informes únicos por administración, y, en el caso de los trámites ambientales, se recuerda que aquella normativa estatal dispone la no valoración de los informes y alegaciones emitidos fuera de plazo. El cumplimiento de los plazos señalados exigirá una actuación bien programada y en plazo, incluyendo las circunstancias no previsibles, como la obligación de repetir los trámites de información pública cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el documento en elaboración.

Por otra parte, en línea con otras leyes autonómicas sobre suelo más recientes, se sustituye el procedimiento bifásico de aprobación (provisional por la administración que lo promueve, y definitiva por la Administración autonómica o insular) por un procedimiento monofásico en el que la administración competente, en régimen de autonomía, tiene la responsabilidad de aprobar el instrumento de ordenación. En este caso, la intervención de las administraciones afectadas distintas de la competente para aprobarlo se verifica mediante la emisión de informes sobre sus competencias, no sobre legalidad, y menos aún sobre cuestiones de oportunidad, quedando el control de legalidad previo en la administración promotora y el posterior al régimen de control establecido por la legislación de régimen local, sin perjuicio del control de los tribunales de justicia. No obstante, en cumplimiento del principio de lealtad institucional y seguridad jurídica, si el órgano informante de la Administración autonómica advirtiera que existe algún aspecto del plan sometido a informe del que pudiera resultar una manifiesta infracción del ordenamiento jurídico, lo pondrá en conocimiento de la Administración promotora del plan, basándose estrictamente en criterios de legalidad. La intervención mediante informes sobre competencias es la fórmula de participación de la Administración General del Estado en los planes que le afectan (costas, aeropuertos).

Con el fin de facilitar la adaptación de los planes a una realidad cambiante, esta ley invierte la regla vigente, conforme a la cual, la norma general es la revisión, salvo excepciones que pueden ser tramitadas como modificación. A partir de su entrada en vigor, la regla general será la modificación (que pasa a denominarse modificación menor de acuerdo con la legislación ambiental), incluyendo clase y categoría de suelo, mientras la revisión (que se califica de modificación sustancial) queda limitada a cuatro supuestos: la reconsideración del modelo territorial, el incremento residencial superior al 25% respecto de

los dos años anteriores, la creación de nuevos sistemas generales y la reclasificación de suelos rústicos. Con igual finalidad se aclara que todas las modificaciones pueden ser plenas o parciales, y, además, que las menores pueden producirse incluso cuando se encuentre en marcha una modificación sustancial.

En última instancia, en relación con los efectos jurídicos vinculados con la aprobación y entrada en vigor de cualquier instrumento de planeamiento, se reitera la regulación tradicional, con la salvedad del impacto sobre las construcciones, edificaciones e instalaciones preexistentes. Con respecto a esto, se recupera la regulación tradicional de fuera de ordenación. En función de ese criterio, se limita este efecto a la disconformidad sobrevenida con instrumentos de ordenación, no con cualquier norma, se revisa la situación legal de consolidación, de la que se excluye la restricción sobre los usos, y se regula de manera diferenciada la situación legal de afectación por actuación pública, recuperando el plazo de cinco años de programación de la expropiación, en cuyo caso se tratará como consolidación. El régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación queda limitado a edificaciones ilegales en origen y, por ello, se traslada al título que se ocupa de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística.

X. La ordenación de los espacios naturales protegidos.

En materia de espacios naturales protegidos, la ley se limita a reiterar las normas y reglas hasta ahora vigentes, buena parte de las cuales procede de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de 1994, en congruencia con el principio de no regresión de esas áreas territoriales. Los instrumentos de ordenación de estos espacios se mantienen en el título dedicado a la ordenación, con cambios menores a efectos de sistemática y clarificación de contenidos, en particular de los planes rectores de uso y gestión. En cuanto al resto de medidas sobre estos espacios, los escasos cambios que se introducen se reducen a su regulación conjunta en un título específico, en el que también se recogen la evaluación y declaración de los espacios de la Red Natura 2000 y se añaden las medidas de corresponsabilidad y colaboración en la sostenibilidad territorial implantadas por la Ley 14/2014, de 26 de diciembre. Quizás el cambio más significativo sea el carácter imperativo, y no potestativo, de las actuaciones públicas en el ámbito de las áreas de influencia socioeconómica en orden a la compensación de poblaciones y municipios afectados por los espacios naturales protegidos. En todo caso, la ley efectúa un ajuste técnico en línea con el criterio que guía la reforma de no alterar las decisiones territoriales estructurales, una de las cuales es la ordenación de los espacios naturales.

XI. La ejecución del planeamiento.

En materia de ejecución y cumplimiento de las determinaciones establecidas en los distintos instrumentos de ordenación, en particular, planes generales de ordenación y planes de desarrollo, la ley se basa en la regulación previa, bien conocida por los operadores, introduciendo ajustes con la finalidad de simplificar trámites, reducir cargas y, sobre todo, clarificar las reglas (básicamente, todos los instrumentos de equidistribución se reconducen al proyecto de reparcelación). Con todo, fuera de ese ámbito técnico, es obligado llamar la atención sobre tres cuestiones particulares: el contenido de la iniciativa en la ejecución sistemática, las nuevas garantías que se introducen a favor de las personas afectadas por una expropiación por imperativo legal y la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano.

Con respecto a la ejecución sistemática, con el fin de dar transparencia a la iniciativa de quien la promueva y, con ello, mejorar la protección de la persona propietaria no promotora, en posición de minoría, la ley exige que aquella se acompañe de una propuesta de proyecto de reparcelación y de proyecto expropiatorio, de modo que, desde el principio, la persona propietaria conoce las reglas de juego –cuál será su situación si se incorpora y cuál será el justiprecio que percibirá en caso de no hacerlo–. Estas propuestas serán aprobadas con carácter provisional por el ayuntamiento en el mismo acuerdo en que adjudique el sistema. A continuación, la entidad urbanística que se constituya otorgará un nuevo plazo de adhesión a quienes no se hayan adherido, transcurrido el cual aprobará el proyecto de reparcelación y el expropiarlo, con los ajustes que procedan, enviándolos a la Administración para su aprobación definitiva. De igual modo, en aras de evitar desajustes, la documentación debe

incorporar el proyecto de urbanización, de forma que se asegure la correspondencia entre la reparcelación y la urbanización a ejecutar. Todo ello viene acompañado de una gran clarificación procedimental, que pretende dar seguridad a la Administración, a las personas promotoras y a las propietarias afectadas.

En relación con la adquisición del suelo para sistemas generales por la vía de la expropiación, la norma unifica los plazos para actuar, que se fijan en cuatro años, y, en aras de proteger al expropiado de la pasividad del beneficiario y, en su caso, de la demora de la Comisión de Valoraciones de Canarias, se establece que, una vez presentada la solicitud de determinación de justiprecio, el beneficiario quedará subrogado en el pago de los tributos que graven la finca. A fin de cuentas, con esa solicitud la expropiación deviene ya irreversible, sin que la Administración pueda desistir de la misma. Ningún sentido tiene que, siendo así, los expropiados continúen abonando tributos en tanto no se concrete el justiprecio.

La ley dedica un título específico a regular las actuaciones en el medio urbano y, de modo especial, las actuaciones de dotación. Este es el aspecto más novedoso de toda la regulación. Se precisan las clases de actuaciones, y, entre las de dotación, las de iniciativa pública y las de iniciativa privada. Se establecen las modalidades de otorgar cobertura urbanística a estas actuaciones, que puede encontrarse en el planeamiento general, pero que, de acuerdo con la legislación básica estatal, puede establecerse mediante una norma reglamentaria con efectos de plan general. En este sentido se regula el programa de actuación sobre el medio urbano. A continuación se concretan los deberes de las personas propietarias afectadas por estas actuaciones, los modos de ejecución de las mismas y las garantías necesarias para aquellas. En particular se fijan las cesiones obligatorias en los términos de la normativa estatal. De esta forma se cubre uno de los déficits existentes en la legislación hasta ahora vigente, y con ello se desbloquean y facilitan este tipo de actuaciones, que la práctica urbanística irá enriqueciendo y mejorando.

XII. La intervención administrativa sobre usos del suelo.

En línea con lo que quedó ya apuntado en cuanto al uso del suelo rústico, la intervención administrativa sobre las obras y los usos del suelo se conforma según las siguientes modalidades: a) supuestos sujetos a licencia municipal (como las obras de nueva planta), b) casos sujetos a comunicación previa, con o sin proyecto de obra en función de la normativa técnica aplicable (como las obras de reforma o rehabilitación sin incremento de volumen, altura o edificabilidad); y c) actuaciones exentas de intervención administrativa (como la reparación de muros en suelos agrícolas). A ellos se suman dos ámbitos particulares: a) actuaciones exentas de licencia por estar sujetas a títulos administrativos equivalentes, siempre y cuando haya habido intervención municipal en su otorgamiento (caso de los proyectos de urbanización y los proyectos de interés insular o autonómico), y b) los supuestos de actos de la Administración pública.

Para cada uno de estos supuestos se establece su respectivo régimen jurídico. En el caso de las licencias, se tiene en cuenta el carácter negativo del silencio administrativo que resulta de la legislación estatal de suelo para los supuestos más relevantes (las obras de nueva planta o los movimientos de tierra), por más que se trate de una solución contraria a la tradición del derecho urbanístico español. En cuanto a la comunicación previa, se exige acompañarla de determinada documentación, incluyendo proyecto técnico cuando sea preceptivo. A los fines de permitir la reacción municipal en supuestos burdos de infracción de las normas, la comunicación habrá de ser formulada con quince días de antelación al inicio de las obras.

En buena medida, esta regulación recoge la experiencia de muchos municipios canarios que, por la vía de sus ordenanzas, ya vienen sometiendo determinadas obras y usos a regímenes de declaración responsable o de comunicación previa. Se introduce certidumbre y estandarización respecto de todos estos instrumentos de intervención, evitando la fragmentación e inseguridad que podría derivarse si cada ordenanza lo regulara de un modo diferente, estableciendo requisitos y títulos diferentes según los municipios en los que se realizara la actuación.

XIII. El restablecimiento de la legalidad urbanística y régimen sancionador.

Si compleja era la regulación del suelo rústico como consecuencia de sucesivas reformas parciales que llevaron a un cierto desorden de esas normas, lo mismo cabe decir de la evolución normativa de las potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística, incluyendo la sancionadora. Es por ello que esta ley revisa la regulación de esas potestades, acomodando sus presupuestos, garantías y trámites a los criterios de las nuevas leyes de procedimiento administrativo común y régimen jurídico del sector público.

En particular, el ejercicio de la potestad de restablecimiento y de la potestad sancionadora se mantienen separados, como está establecido en la actualidad. En cuanto al restablecimiento de la legalidad, el procedimiento se incoa y tramita hasta la declaración final, sin perjuicio de las medidas provisionales que sean pertinentes. Solo una vez concluido, en orden a la ejecución de su resolución, se diferencia entre la posibilidad de legalización de las obras y su no legalización, sin que, como hasta ahora, la solicitud de legalización interrumpa las actuaciones y, además, en muchos casos, determine la prescripción de la infracción correspondiente.

En cuanto a los plazos, la norma mantiene el plazo de cuatro años para las actuaciones sujetas a licencia urbanística, reduciendo a dos años el plazo para aquellas que queden sujetas a comunicación previa. Permanece igual la relación de supuestos en que la acción de restablecimiento no está sometida a plazo. Por otra parte, en aras de la certidumbre jurídica, se fija en diez años el plazo máximo de que dispone la Administración para hacer efectiva una orden de restablecimiento (demolición).

Con respecto a la situación jurídica en que quedan las construcciones, edificaciones e instalaciones contra las cuales no quepa ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad, se declara expresamente que se encuentran en situación de fuera de ordenación, pudiendo ejecutar, únicamente, obras de conservación. El origen ilegal de la construcción explica este régimen. Ahora bien, siendo imposible ya la demolición –salvo expropiación–, ningún sentido tiene que se impida el uso de esos inmuebles. Por ello, esta ley legitima el uso consolidado, entendido como aquel que se viniera realizando en el inmueble antes del vencimiento del plazo para que la Administración pueda reaccionar, y, además, se permiten todos aquellos usos que admita el planeamiento vigente. De acuerdo con la doctrina judicial, se aclara que en estos casos, aun cuando solo se admiten obras de conservación, también son admisibles aquellas que deban realizarse para cumplir obligaciones impuestas por la legislación sectorial de las que dependa el mantenimiento de la actividad, nunca la ampliación de su capacidad.

En fin, en cuanto al régimen sancionador, la ley se ha limitado a actualizar el cuadro de infracciones y sanciones, incorporando criterios asentados en la jurisprudencia, así como a clarificar el desajuste existente en materia de sanciones (cuantías) entre los tipos infractores generales y los tipos infractores específicos, en la medida en que poco sentido tendría que los primeros fueran castigados de manera más grave que los segundos, que existen por el carácter más valioso de los bienes jurídicos a los que están vinculados. Igualmente, se han establecido con mayor claridad las competencias y funciones que corresponden a la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural (nueva denominación de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural), así como las responsabilidades que, en este ámbito, recaen sobre los municipios.

XIV. El papel de las administraciones públicas canarias.

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

Pues bien, el criterio rector del reparto competencial que efectúa esta ley es la garantía de la autonomía de cada Administración pública; autonomía para ejercer sus competencias sin injerencias indebidas de otras entidades públicas. La referencia es el artículo 137 de la Constitución. Este precepto reconoce aquella autonomía y, al mismo tiempo, legitima la

cooperación, la colaboración y, en su caso, la coordinación interadministrativa, en atención a los intereses públicos concurrentes.

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

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

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

XV. La transición hacia el nuevo marco normativo.

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

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

XVI. Modificación de otras leyes.

En concordancia con los criterios de simplificación, racionalización y actualización del marco normativo que inspiran la ley, la norma concluye con un conjunto de disposiciones finales que contienen la relativa a la correspondencia de conceptos con la normativa derogada y la modificación de diversas de leyes autonómicas.

Modifica la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio histórico de Canarias, en lo referente a la autorización de obras; modifica la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en cuanto a la regularización y registro de explotaciones ganaderas; modifica la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, en lo relativo al régimen jurídico de las encomiendas de gestión; modifica la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en cuanto a la competencia y el procedimiento para la tramitación de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad; y finalmente modifica la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, para cambiar la clasificación del puerto de Puerto de la Cruz, en la isla de Tenerife.

En aras del principio de seguridad jurídica, puntualmente se ha modificado el Anexo de Reclasificación de los espacios naturales en lo tocante al espacio Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas (C-7) y al Sitio de Interés Científico de Tufia (C-30), ambos en la isla de Gran Canaria.

Las disposiciones finales culminan con la entrada en vigor y la autorización al Gobierno para el desarrollo reglamentario de la ley.

XVII. La elaboración de la disposición legal.

El anteproyecto de ley del que trae causa esta ley fue sometido a un trámite preliminar de consulta y de participación públicas con el objetivo de promover el diálogo activo con las organizaciones de la sociedad civil y con las instituciones públicas, haciendo efectiva la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración desde su inicio. Este proceso ha permitido conocer la opinión de amplios sectores de la sociedad canaria, cuyas sugerencias y aportaciones han contribuido a mejorar el contenido de esta iniciativa legislativa.

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I

Objeto y definiciones

Artículo 1. *Objeto.*

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

a) El régimen jurídico general de los recursos naturales, en particular del suelo, la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

b) La coordinación de las políticas públicas relativas a la planificación y gestión del territorio y a la protección del medioambiente.

c) La intervención en las actividades públicas y privadas con incidencia relevante sobre el territorio y los recursos naturales.

d) La protección de la legalidad urbanística mediante el ejercicio, en su caso, de la potestad sancionadora.

Artículo 2. *Definiciones.*

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

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

a) Suelo: El recurso natural tierra o terreno sobre el que se proyectan la ordenación ambiental, territorial y urbanística. En particular, en cuanto sustento del aprovechamiento urbanístico, comprende siempre, junto con la superficie, el vuelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento.

b) Espacio litoral: El conjunto de bienes de dominio público marítimo-terrestre, definidos por la legislación de costas, hasta los límites del mar territorial.

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

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

3. Sobre ordenación y planificación del suelo:

a) Ordenación estructural: El modelo de organización de la ocupación y utilización de una isla, una comarca, un municipio o, incluso, un espacio natural protegido, en su conjunto e integrado por los elementos fundamentales de la organización y, en su caso, el funcionamiento de ese espacio territorial.

b) Ordenación pormenorizada: La determinación y concreción de las condiciones de ocupación y utilización del suelo, realizadas en función y en el marco de la ordenación estructural, en términos lo suficientemente precisos como para legitimar la actividad de ejecución.

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

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

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

f) Infraestructura: Categoría global comprensiva de los sistemas generales, dotaciones y equipamientos.

g) Elemento estructurante: Categoría comprensiva de cualquier infraestructura que forme parte de la ordenación estructural del planeamiento.

4. Sobre ejecución del planeamiento:

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

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

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

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

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

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

g) Obra mayor: Las obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que supongan alteración del 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 que afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

h) Obra menor: Las obras de construcción y edificación que no tengan la consideración de obra mayor.

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

j) 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 la persona titular del terreno o de las instalaciones, construcciones o edificaciones, en su caso.

k) Entidad de custodia: Organización pública o privada, sin ánimo de lucro, que lleva a cabo iniciativas que incluyan la realización de acuerdos de custodia del territorio para la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.

l) Estructura portante: conjunto de elementos estructurales que, además de sostenerse a sí mismos, constituyen el soporte y apoyo de otros sistemas más complejos.

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

CAPÍTULO II

Principios

Artículo 3. *Desarrollo sostenible.*

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

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

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

4. Las intervenciones públicas, en cuanto afecten al medioambiente, se atendrán a los siguientes principios:

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

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

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

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

5. El ejercicio de las potestades públicas y de la actividad de los particulares en relación con la ordenación del territorio, el urbanismo y el medioambiente se ejercerá siempre con

arreglo al principio de desarrollo sostenible, aquí entendido como utilización racional de los recursos de manera que se garantice la compatibilidad entre crecimiento y progreso económico y preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos, culturales y etnográficos, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras.

6. De modo particular, la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres.

7. Las administraciones públicas, en aras a conseguir el desarrollo sostenible, fomentarán la custodia del territorio, a través de la realización de estrategias y actuaciones que impliquen a los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y uso de los valores y recursos naturales, culturales y paisajísticos, y la promoción de tales comportamientos mediante acuerdos entre entidades de custodia y propietarios de fincas privadas o públicas que tengan por objetivo principal la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.

8. En todo caso, la intervención sobre el suelo y su ordenación atenderá a los principios de desarrollo territorial y urbano sostenibles señalados por la legislación básica estatal.

Artículo 4. *Criterios de intervención.*

1. La ordenación de los recursos naturales se llevará a cabo conforme al interés general, la igualdad de género y la solidaridad intergeneracional.

2. La utilización de los recursos estará sujeta a los títulos habilitantes que aseguren que su uso se atenga a lo que se haya establecido en la ordenación aplicable.

3. Las administraciones públicas fomentarán la reducción del consumo de los recursos naturales y la sustitución del uso de recursos no renovables por recursos renovables.

4. Los costes ambientales serán tenidos en cuenta en las evaluaciones económicas de las iniciativas de planificación.

5. Los costes ambientales correspondientes a las intervenciones públicas o privadas autorizadas formarán parte de los costes generales, cuando estos se repercutan en los precios, las tarifas o las tasas de los productos y servicios.

6. La preservación de la calidad ambiental se realizará mediante intervenciones integradas, de conformidad con los principios y orientaciones de la normativa sobre prevención y control integrados de la contaminación.

Artículo 5. *Principios específicos.*

Son principios que inspiran esta ley:

1. En relación con los espacios naturales, el medio natural y el paisaje:

a) La conservación y la restauración de los espacios naturales protegidos, de la biodiversidad y de la geodiversidad, protegiendo los procesos ecológicos, su diversidad y el equilibrio entre los mismos en armonía con la mejora del nivel de vida de las personas.

b) La utilización ordenada de los recursos naturales, tanto geológicos como biológicos, promoviendo un aprovechamiento que garantice la conservación de las especies y los ecosistemas sin alterar sus equilibrios básicos.

c) La mejora, la restauración y el mantenimiento de los aspectos característicos del paisaje, justificados por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y/o la acción del hombre.

d) La prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística, y la aplicación del principio de precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales o a sus ecosistemas.

e) El principio de no regresión de los espacios naturales, sin perjuicio de la revisión de las categorías de protección, como de la incorporación de nuevos espacios, cuando resulte legalmente procedente con sujeción a la legislación básica estatal.

f) La implicación de los poderes públicos, la ciudadanía y los agentes económicos y sociales en las tareas de protección, conservación y mejora de los espacios naturales.

g) El incentivo de las actuaciones promovidas por la iniciativa privada, destinadas a la mejora y conservación de los recursos naturales y del paisaje.

h) La protección y el desarrollo de las actividades agrarias tradicionales que se realicen en los espacios naturales, propiciando la mejora socioeconómica de la población residente y su acceso a servicios públicos suficientes y de calidad.

2. En relación con la ordenación territorial y urbanística:

a) La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.

b) La correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el campo, combinando los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente.

c) La protección del medio rural y de las formas de vida tradicionales, compatibilizándola con el derecho de todos a un acceso universal, en condiciones de igualdad, a los servicios y prestaciones públicos.

d) La promoción del acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable.

e) La localización de actividades y servicios de forma que sean fácilmente accesibles, integrando en el entramado urbano los usos residenciales, dotacionales, de equipamientos y de actividades, logrando una mayor cercanía a la ciudadanía y evitando así los costes económicos y medioambientales asociados al transporte.

f) La puesta en valor del patrimonio edificado mediante el fomento de la conservación, restauración y rehabilitación, en particular de las edificaciones con valor histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Artículo 6. *Participación ciudadana.*

1. La ciudadanía tiene el derecho a participar, tanto de forma individual como a través de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses y valores, en la ordenación, ejecución y protección de la legalidad urbanística y, en particular:

a) En los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial, urbanística y de los recursos naturales, en la forma que se habilite al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante los periodos preceptivos de información pública, sin que puedan computarse como hábiles los días del mes de agosto, salvo en supuestos extraordinarios de urgencia apreciados por el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento en acuerdo motivado.

b) En la iniciativa, la promoción, la gestión y el desarrollo de las actividades necesarias para hacer efectivos sus derechos en relación con los usos del suelo y de las edificaciones.

c) En la exigencia del cumplimiento de la legalidad urbanística, mediante la presentación de reclamaciones y quejas, así como el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para fomentar la más amplia participación ciudadana, garantizar el acceso a la información y permitir la presentación de iniciativas particulares, sin otras limitaciones que las generales establecidas en las leyes.

3. Los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística de iniciativa pública que precisen de documento de avance contarán con un proceso previo de participación ciudadana de carácter consultivo, que se sustanciará a través del portal web de la administración competente para su tramitación, en el que se recabará la opinión de las personas y de las organizaciones, asociaciones y colectivos más representativos potencialmente afectados acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles alternativas.

4. Al objeto de canalizar las diferentes técnicas de participación, las administraciones podrán acordar un programa de participación ciudadana en el que, atendiendo a las características del municipio, se prevean, al menos:

a) Los medios técnicos y materiales necesarios para garantizar que se atienden adecuadamente las solicitudes de información sobre el contenido de la ordenación y de las posibles alternativas.
b) La celebración de sesiones abiertas al público explicativas del documento.
c) El material divulgativo que facilite su comprensión por la ciudadanía.
d) La posibilidad de celebrar consultas populares, de acuerdo con la legislación aplicable.

5. Todos los anuncios de información pública de los planes, programas, proyectos y de actuaciones relacionadas con los procedimientos previstos en la presente ley han de contener una descripción suficientemente completa de lo que se somete a información pública y de las disposiciones por la que esta se regula, de su localización precisa y de los lugares y enlaces para la consulta presencial o telemática de la documentación, así como los plazos y lugares para la presentación de alegaciones y cualquier otra información que se considere necesaria.

Artículo 7. *Derecho de información urbanística.*

1. La ciudadanía tendrá derecho a ser informada por el municipio, por escrito y de forma fehaciente, sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno o edificio determinado.
2. Asimismo, las personas titulares del derecho de iniciativa para la actividad urbanizadora, respecto a una parcela, solar o ámbito de planeamiento determinado, tendrán derecho a consultar a las administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.
3. A tales efectos, la Administración emitirá la correspondiente cédula urbanística, en los términos y plazos previstos en la presente ley, que tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial, de la potestad de planeamiento.

Artículo 8. *Función social del derecho de propiedad.*

1. En el marco de la legislación aplicable, la función social del derecho de propiedad forma parte del contenido esencial del mismo, dentro de los límites impuestos por la legislación y el planeamiento.
2. Atendiendo a dicho principio general, se regulan en la presente ley:

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

Artículo 9. *Relaciones entre planes y criterios de interpretación.*

1. Los principios de jerarquía normativa y especialidad informan y ordenan las relaciones entre los distintos instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística conforme al sistema que se establece en la presente ley.
2. Los planes y programas previstos en la legislación sectorial prevalecerán sobre los establecidos en la presente ley, en los términos que aquella legislación disponga.

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

4. La interpretación del planeamiento se regirá por los criterios de interpretación normativa establecidos en el ordenamiento jurídico. De persistir las dudas en la interpretación entre documentos de igual rango normativo, se resolverán atendiendo a los criterios de mayor protección ambiental, mayor dotación para espacios públicos y menor edificabilidad, aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas.

5. Las discrepancias entre el texto escrito y los planos y representaciones gráficas se resolverán conforme a lo que establezca el texto escrito, a no ser que se complementen de tal modo que no pueda entenderse el uno sin los otros, en cuyo caso se aplicará el principio de interpretación integrada. Cuando la discrepancia sea entre textos escritos, la normativa prevalecerá sobre el resto de documentos y si fuera entre representaciones gráficas de un mismo plan, prevalecerá la interpretación que derive del que tenga mayor nivel de precisión y/o escala en la concreción de la ordenación pretendida.

Artículo 10. *Potestades públicas.*

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

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

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

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

5. El ejercicio de las potestades y funciones atribuidas en la presente ley se realizará sin menoscabo de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, ni de los objetivos de deuda pública de las correspondientes administraciones.

CAPÍTULO III

Disposiciones organizativas

Sección 1.ª Principios generales y administraciones competentes

Artículo 11. *Principios generales en materia de organización.*

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

Artículo 12. *Gobierno y Administración autonómica.*

1. El Gobierno de Canarias ejerce las competencias reconocidas por el Estatuto de Autonomía y la legislación que lo desarrolla en relación con las materias reguladas en la

presente ley, desempeñando un papel determinante en la ordenación territorial y de los recursos naturales.

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

3. En cualquier caso, corresponderán a la comunidad autónoma:

a) Las decisiones políticas públicas de carácter general en relación con los recursos naturales y con la ordenación territorial del conjunto del archipiélago de acuerdo con los principios que rigen esta ley.

b) La planificación general de la dotación de infraestructuras básicas aun cuando en su ejecución y desarrollo puedan participar las islas y los municipios.

c) La ordenación territorial y de los recursos naturales de ámbito autonómico a través de los instrumentos de ordenación correspondientes.

d) En los supuestos y condiciones previstos en la presente ley, la subrogación en las competencias de planeamiento insulares y municipales.

4. La Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, previa solicitud de la administración afectada, podrá prestar cooperación y asistencia técnica y jurídica a cabildos insulares y ayuntamientos para el ejercicio por estos de sus competencias en materia de ordenación del territorio, recursos naturales y urbanismo, y, de modo especial, con medios personales, materiales y económicos para la elaboración de los instrumentos de ordenación que les competen.

5. En la consejería competente en materia de ordenación del territorio se constituirá un órgano colegiado, bajo la presidencia del titular de aquella, del que formarán parte representantes de los departamentos autonómicos afectados, con objeto de que, previa deliberación, se emita el informe único en la tramitación de los instrumentos de ordenación, así como para actuar como órgano ambiental, en los supuestos previstos en esta ley. Reglamentariamente se establecerán la composición, la estructura y el régimen de funcionamiento de este órgano colegiado.

En particular, en cuanto a las funciones de órgano ambiental, sus miembros deberán cumplir los requisitos legales de autonomía, especialización y profesionalidad exigidos a esta clase de órganos por la legislación de evaluación ambiental y por esta ley. En el caso de que actúe como órgano ambiental de la ordenación estructural de un plan general de ordenación o de sus modificaciones sustanciales, la administración municipal promotora designará a uno de los miembros de ese órgano que deberá cumplir, igualmente, los requisitos señalados.

Artículo 13. *Cabildos insulares.*

1. Los cabildos insulares, como órgano de gobierno y administración de las islas, ejercen las competencias que les atribuye la presente ley con arreglo a los principios de autonomía y responsabilidad, asumiendo las competencias a ellos reservadas en materia de ordenación y gestión del territorio insular y protección del medioambiente.

2. En particular, corresponderá a los cabildos insulares:

a) La ordenación de los recursos naturales insulares y la planificación de los espacios naturales protegidos y la Red Natura 2000 en los términos de la legislación básica y de esta ley.

b) La ordenación del territorio y la planificación en el ámbito de su respectiva isla, conforme a lo establecido en la presente ley.

c) La planificación de las infraestructuras insulares y el uso de los recursos básicos en el territorio insular, en el marco de lo establecido en esta ley, en la legislación básica de régimen local y en la legislación sectorial aplicable.

d) La protección del patrimonio histórico insular de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial aplicable.

e) La colaboración necesaria para la ejecución de las políticas públicas y de las infraestructuras básicas de carácter regional en el ámbito insular.

f) La cooperación con los ayuntamientos en el ejercicio de competencias que les son propias, incluyendo en su caso las encomiendas de gestión para la redacción del planeamiento de otras administraciones.

g) La subrogación en las competencias de planeamiento municipal en los supuestos y con las garantías establecidos en esta ley.

h) La asistencia técnica, de información, el asesoramiento, la realización de estudios, la elaboración de disposiciones, la formación y el apoyo tecnológico.

3. La cooperación y la asistencia a que se refieren las letras f) y h) del apartado 2 de este artículo serán voluntarias, previa solicitud del ayuntamiento interesado y de acuerdo con los términos que se pacten.

4. El cabildo emitirá un informe único en la tramitación de los instrumentos de ordenación que incluirá un pronunciamiento de todas las materias de su competencia.

Este informe único operará del mismo modo en los actos autorizatorios regulados en la presente ley en los que intervenga por motivos sectoriales.

Artículo 14. *Ayuntamientos.*

Los ayuntamientos canarios, órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias que les atribuye la presente ley, en particular sobre ordenación, gestión, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística; intervención en el mercado inmobiliario; protección y gestión del patrimonio histórico y promoción de viviendas protegidas; conservación y rehabilitación de edificaciones y actuación sobre el medio urbano, con arreglo a los principios de autonomía y responsabilidad y en el marco de la legislación básica de régimen local.

Artículo 15. *Entidades instrumentales.*

1. La comunidad autónoma, los cabildos insulares y los ayuntamientos podrán servirse de organismos públicos y sociedades mercantiles de capital público para gestionar las competencias urbanísticas y de ejecución de los planes. Dichas entidades tendrán la consideración de medios propios de la Administración de la que dependan, con los requisitos y efectos señalados por la normativa aplicable.

2. Las sociedades mercantiles a que se refiere el apartado anterior no podrán realizar funciones que impliquen ejercicio de autoridad o requieran el ejercicio de potestades administrativas, salvo atribución expresa por ley. En ningún caso podrán proceder directamente a la redacción de instrumentos de ordenación, salvo cuando quede acreditado que sea una opción más eficiente que la contratación pública.

Artículo 16. *Lealtad institucional.*

En el ejercicio de sus respectivas competencias, la Administración de la comunidad autónoma y las de los cabildos y ayuntamientos observarán en sus relaciones recíprocas el principio de lealtad institucional, que implicará, en todo caso:

a) El respeto al ejercicio legítimo por las otras administraciones públicas de sus respectivas competencias.

b) La ponderación, en el ejercicio de las competencias propias, de la totalidad de los intereses públicos implicados y, en concreto, aquellos cuya gestión esté encomendada a las otras administraciones.

c) El deber de facilitar a las otras administraciones la información que precisen sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias.

d) La obligación de prestar, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activas que las otras administraciones pudieran precisar para el eficaz ejercicio de sus competencias.

e) Valorar el impacto que sus actuaciones, en materia presupuestaria y financiera, pudieran provocar en el resto de administraciones públicas.

Artículo 17. *Deber de colaboración.*

1. Las administraciones públicas canarias con competencia en materia de ordenación del territorio, medioambiente y urbanismo prestarán, en el ámbito propio, la asistencia y colaboración que otras administraciones pudieran solicitar para el eficaz ejercicio de sus

competencias, de acuerdo con lo establecido por la legislación de protección de datos de carácter personal y por la legislación general tributaria.

2. El deber de colaboración comporta:

a) El suministro de información, datos, documentos o medios probatorios que se hallen a disposición del organismo público o la entidad al que se dirige la solicitud y que la administración solicitante precise disponer para el ejercicio de sus competencias.

b) La creación y el mantenimiento de sistemas integrados de información geográfica y administrativa con el fin de disponer de datos actualizados y completos relativos a los diferentes ámbitos de actividad en todo el archipiélago.

c) El deber de asistencia y auxilio para atender las solicitudes formuladas por otras administraciones para el mejor ejercicio de sus competencias.

d) Cualquier otra prevista en la presente ley.

3. Las administraciones públicas canarias solo podrán negar la asistencia y colaboración requerida cuando no se disponga de medios suficientes para ello o en el caso de que dicha colaboración pueda ocasionar un grave perjuicio a los intereses cuya tutela tenga encomendada la entidad requerida o al cumplimiento de sus propias funciones, lo que se comunicará motivadamente a la administración solicitante.

4. Los municipios contiguos que compartan una misma malla urbana deberán colaborar en la determinación de la ordenación que se viera afectada.

5. Los posibles costes que pueda generar el deber de colaboración podrán ser repercutidos cuando así se acuerde.

Artículo 18. *Cooperación y asistencia mutua.*

1. Las relaciones entre las distintas administraciones públicas canarias con competencias en materia de ordenación del territorio, medioambiente y urbanismo se rigen por los principios de cooperación y asistencia mutua, que se manifiestan:

a) En la participación de todas ellas en el procedimiento de elaboración de los instrumentos de ordenación del territorio, de los recursos naturales y del planeamiento urbanístico mediante los mecanismos previstos en la presente ley.

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

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

2. La cooperación puede comportar, entre otras actuaciones:

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

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

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

d) La cooperación interadministrativa en la elaboración y seguimiento de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística; en particular, la participación en comisiones de seguimiento y, en su caso, en procedimientos potestativos de resolución de conflictos, en los términos previstos reglamentariamente.

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

3. Las administraciones públicas podrán delegar sus competencias propias en materia de ordenación, ejecución e intervención territorial y urbanística en otras administraciones o en organismos o entidades dependientes de las mismas. Los acuerdos de delegación y de aceptación de la competencia deberán adoptarse por el Gobierno de Canarias o el Pleno de la entidad local.

Artículo 19. *Cooperación en actuaciones con relevancia territorial.*

1. Las actuaciones que se relacionan a continuación están sujetas a cooperación interadministrativa:

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

b) Cualquier plan, programa o proyecto de obras o servicios públicos de las administraciones de la comunidad autónoma, las islas y los municipios que afecte, por razón de la localización o uso territoriales, a las competencias del resto de las administraciones públicas.

c) Los proyectos de construcción, edificación o uso del suelo para obras o servicios públicos de la Administración pública de la comunidad autónoma o de los cabildos insulares, aunque afecten al territorio de un solo municipio. Quedan excluidas las actuaciones de mantenimiento y conservación necesarias para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos.

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

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

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

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

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

5. La incomparecencia en este trámite de alguna de las administraciones afectadas en sus competencias no impide la continuación del procedimiento. En todo caso, en el instrumento o proyecto sujeto a cooperación solo podrán contenerse previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, si estas 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 adopción y notificación por la administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.

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

Sección 2.ª Entidades y órganos especializados

Artículo 20. *Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.*

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

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

a) El asesoramiento técnico y jurídico a la ciudadanía y colectivos sociales, generando la información y los instrumentos que sean necesarios para evitar la vulneración de la normativa, con la anticipación en la detección y comprobación de las presuntas infracciones.

b) El desarrollo de las acciones formativas e informativas que redunden en beneficio de los objetivos de la agencia.

c) La cooperación y coordinación con otras administraciones para tales fines.

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

4. La Agencia Canaria de Protección del Medio Natural tendrá, en todo caso, las siguientes competencias:

a) La comprobación, mediante la práctica de las actuaciones de inspección e instrucción pertinentes, de la legalidad de cualquier acto y actividad, privado o público, de ocupación, transformación o uso del suelo rústico o que afecte a cualquiera de los restantes recursos naturales, así como también de los actos dictados por las administraciones en ejecución o aplicación de esta ley, especialmente de los que autoricen la realización de actos de construcción, edificación o uso del suelo.

b) La adopción de las medidas cautelares previstas en esta ley, en especial las de suspensión, en los supuestos y términos contemplados por el mismo y respecto de los actos de ocupación, transformación y uso del suelo rústico, así como de las actividades que incidan en los restantes recursos naturales, que no cuenten con las preceptivas concesiones o autorizaciones administrativas o incumplan las condiciones legítimas de las que los amparen.

c) La incoación, instrucción y resolución de aquellos procedimientos sancionadores para la persecución de las infracciones a las normas protectoras del medioambiente y las de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, cuya competencia tenga atribuida directamente o le haya sido transferida o delegada, con excepción de las infracciones leves.

d) La incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con las competencias que tiene atribuidas, salvo aquellas que traigan causa de infracciones leves.

e) La formulación a las distintas administraciones de toda clase de solicitudes que considere pertinentes para asegurar el mejor cumplimiento de la legalidad medioambiental y de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

f) La formulación de propuesta para la impugnación, ante las propias administraciones y los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo competentes, de los actos administrativos expresos o presuntos que procedan en función de las actuaciones de comprobación previstas en la letra a).

g) La denuncia ante la administración competente de los hechos que, a resultas de las actuaciones de comprobación de la letra a), deban dar lugar al ejercicio de la potestad disciplinaria sobre funcionario o funcionarios o titulares o miembros de órganos administrativos determinados.

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

5. Además de las anteriores, la agencia podrá ejercer las competencias que corresponden a las administraciones consorciadas.

6. La agencia presentará anualmente un informe al Gobierno con la situación administrativa de los expedientes y un análisis de los mismos, aportando los datos cuantitativos y su valoración referidos al número y tipos de infracciones y su evolución. El Gobierno dará cuenta del referido informe al Parlamento.

7. Son órganos directivos de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural:

a) La asamblea, en la que se integra la representación 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) La dirección ejecutiva, que tendrá carácter profesional, será nombrada y cesada por el Gobierno de Canarias, oída la asamblea. Le corresponderá la representación ordinaria de la agencia, la dirección de todos los servicios de esta y la jefatura de su personal, a cuyos efectos dispondrá de las facultades que se establezcan reglamentariamente.

8. En lo no previsto en esta ley y en las normas que la desarrollen o se dicten en virtud de la misma, ni en la legislación sobre régimen jurídico de las administraciones públicas, la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural se regirá por sus estatutos, que se aprobarán por decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta de la asamblea.

Artículo 21. *Comisión de Valoraciones de Canarias.*

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

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

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

a) Presidente, que será la persona titular del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias.

b) Vocales:

– Un miembro del cuerpo de letrados 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.

– Una persona titulada en Arquitectura en representación de los colegios de arquitectos.

– Una persona titulada superior con competencia en la materia objeto de valoración, en representación de su correspondiente colegio profesional.

– Un notario en representación del Colegio Notarial de las Islas Canarias.

c) Secretario, que será un funcionario o funcionaria de la comunidad autónoma, perteneciente al Cuerpo Superior de Administradores, Escala de Administración General.

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

4. Reglamentariamente, se determinarán la organización, el funcionamiento y el régimen jurídico de sus actos, pudiendo contar con secciones de ámbito territorial, que funcionarán siempre bajo la presidencia de quien lo sea de la comisión, y cuya secretaría será desempeñada por la persona titular del mismo cargo de la comisión.

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

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

6. Previa invitación del presidente, si se estimara conveniente, podrán asistir a las sesiones de la comisión, con voz pero sin voto, un representante de la corporación local expropiante y otro designado por el titular o titulares de los bienes y derechos objeto de valoración en el respectivo expediente. La invitación, cuando proceda, deberá cursarse a ambos representantes conjuntamente.

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

Artículo 22. *Consejo Cartográfico de Canarias.*

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

2. Reglamentariamente se precisará la organización y el régimen de funcionamiento del consejo, que estará presidido por la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y de su comisión permanente, en los que estarán representados los cabildos insulares, los ayuntamientos y el departamento de la Administración del Estado con competencia en materia cartográfica.

Artículo 23. *Registro del planeamiento de Canarias.*

1. A los efectos de esta ley, se entiende por información en materia de ordenación territorial toda la información de que dispongan las administraciones públicas, en cualquier forma de expresión y en cualquier soporte material, de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial o urbanística, incluyendo los espacios naturales protegidos y la Red Natura 2000.

2. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar en todo momento cualquier instrumento de ordenación vigente, conocer su contenido y solicitar copias, tanto de modo presencial como por vía telemática. Este derecho se podrá ejercer ante la administración competente para la aprobación del instrumento a través del Registro del planeamiento de Canarias.

3. A los efectos del apartado anterior, la Administración autonómica viene obligada a hacer pública y mantener actualizada una base de datos que contenga de forma unitaria todos los instrumentos de ordenación que se encuentren vigentes. A tal fin, las administraciones que aprueben definitivamente un instrumento de ordenación deberán remitir al departamento autonómico competente copia del documento aprobado, completo, diligenciado, sistematizado, en formato digital y archivo informático abierto, de acuerdo, en su caso, con las determinaciones técnicas que se establezcan, para su incorporación al Registro del planeamiento de Canarias. Dicha remisión deberá realizarse de forma simultánea a la de la normativa del instrumento de ordenación para su publicación en el correspondiente diario oficial.

4. El Registro del planeamiento de Canarias tiene por objeto garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación vigentes del sistema de planeamiento de Canarias y debe permitir la consulta pública de los mismos tanto de forma presencial como por medios telemáticos. Reglamentariamente se establecerán su régimen jurídico, adscripción y funcionamiento.

5. La Administración pública canaria sistematizará el planeamiento garantizando, en cuanto sea técnica y económicamente posible, que la información urbanística incorpore la referencia o referencias catastrales de cada parcela. A tal fin, se establecerán mecanismos de colaboración con la Administración General del Estado.

Artículo 24. *Oficina de Consulta Jurídica sobre ordenación del territorio y urbanismo.*

1. La Administración autonómica constituirá una Oficina de Consulta Jurídica para el asesoramiento de las administraciones públicas canarias que lo soliciten en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. La Oficina de Consulta Jurídica podrá promover la adopción de las normas o los criterios de carácter general que considere procedentes para la mejora técnica, jurídica y económica de la ordenación territorial y urbanística. Asimismo, podrá formular recomendaciones cuando de los informes que emita se deduzcan conclusiones de interés para la Administración.

3. En caso de insertarse en un procedimiento en tramitación, los informes y dictámenes que emita tendrán carácter de informe facultativo no vinculante para la administración que lo solicite. En otro caso tendrán carácter de recomendación.

4. Reglamentariamente se determinarán la organización y el funcionamiento de la Oficina de Consulta Jurídica, incluyendo las vías de formalización de las consultas y los plazos de emisión de los informes.

Artículo 25. *Observatorio del Paisaje.*

(Derogado)

TÍTULO I

Régimen jurídico del suelo

CAPÍTULO I

Propiedad del suelo

Sección 1.ª Contenido de la propiedad del suelo

Artículo 26. *Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.*

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

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

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

Artículo 27. *Contenido urbanístico de la propiedad del suelo: derechos.*

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

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

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

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

a) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación o, en su caso, a los que sean compatibles con la misma.

b) Conservar el suelo en las condiciones legalmente exigibles, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos reconocidos por esta ley.

c) 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 vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

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

e) 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.

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

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

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

3. Las personas adquirentes de cualquier derecho sobre inmuebles quedarán subrogadas en el lugar y posición urbanística del anterior titular, sin perjuicio de la relación entre estos.

Artículo 29. *Aprovechamiento urbanístico medio.*

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

El plan general y, en su caso, el planeamiento de desarrollo correspondiente fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, y, cuando sea necesario, la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado.

El coeficiente de homogeneización se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa. De forma razonada y con el fin de facilitar la gestión, los coeficientes podrán ser iguales a la unidad.

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. Las edificaciones de los sistemas generales y locales no computan superficie edificable ni aprovechamiento.

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

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

6. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico podrán desarrollar y precisar los criterios para el cálculo de los aprovechamientos y los coeficientes de homogeneización.

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

Artículo 30. *Clases, categorías y calificación.*

1. Todo el suelo del término municipal se clasificará en todas o algunas de las siguientes clases: rústico, urbanizable y urbano.

2. La clasificación será realizada por el plan general. En todo caso, el suelo que no sea clasificado de forma expresa como urbano o urbanizable tendrá la clasificación de suelo rústico.

3. El planeamiento general adscribirá el suelo de cada clase a la categoría y, en su caso, subcategoría que corresponda de acuerdo con los criterios establecidos por la presente ley.

4. El planeamiento general calificará el suelo de cada clase y categoría de acuerdo con su destino específico.

5. En los casos establecidos por esta ley o norma de igual rango, los restantes instrumentos de ordenación podrán establecer la clasificación, categoría, subcategoría e, incluso, calificación en el área sobre el que se proyecten.

Artículo 31. *Equivalencia a efectos de situación del suelo.*

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

a) Los suelos clasificados y categorizados como suelos rústicos, así como los suelos clasificados y categorizados como suelos urbanizables hasta la recepción de la urbanización, se encuentran en la situación básica de suelo rural.

b) Los suelos clasificados y categorizados como suelos urbanos, así como los asentamientos rurales asimilados a suelo urbano de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado.

Artículo 32. *Usos y obras provisionales.*

1. En el marco de la legislación básica de suelo, podrán autorizarse los usos y obras de carácter provisional no previstos en el planeamiento, en cualquier clase de suelo, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se trate de un uso o de una obra provisional, debiendo deducirse tal condición bien de las propias características de la construcción, bien de circunstancias objetivas, bien de la facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento.

b) Que dicho uso u obra no se encuentre expresamente prohibido por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable, bien con carácter general, bien de forma específica para el tipo de suelo o para el ámbito afectado.

c) Que la ordenación pormenorizada que afecte al suelo, vuelo o subsuelo sobre el que pretende realizarse la actuación no se encuentre definitivamente aprobada y en vigor o que, de estarlo, la implantación del uso o actuación provisional no dificulte o desincentive la ejecución de la misma.

2. El otorgamiento de licencia para obras y usos provisionales operará siempre a título de precario, pudiendo revocarse en cualquier momento por la Administración, en resolución motivada. A tal efecto, la licencia se otorgará previo compromiso del promotor de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación autorizado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o se acuerde, en cualquier momento, por la Administración, con renuncia, en todos los casos, a cualquier tipo de indemnización.

3. En el caso de que las obras y usos provisionales lo sean sobre suelos urbanizables y urbanos no consolidados, el otorgamiento de la licencia será reglado, siempre que se cumplan los requisitos antes señalados.

4. La eficacia de la licencia vendrá condicionada con carácter suspensivo a:

a) La constitución de garantía suficiente, a juicio de la Administración, para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, en caso de no realizarse por la persona obligada.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando la finca estuviere inscrita, de las condiciones especiales inherentes a la libre revocabilidad y carencia de derecho de indemnización. Se exceptúa este deber cuando la obra o uso autorizados no tengan una duración superior a tres meses sin que sea posible su prórroga o cuyo presupuesto de ejecución sea inferior a la cantidad que se determine reglamentariamente o, en su defecto, por ordenanza municipal.

CAPÍTULO II

Suelo rústico

Sección 1.ª Concepto y categorías

Artículo 33. *Suelo rústico: definición.*

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

a) Estar excluidos de transformación por la legislación de protección o policía de los bienes de dominio público natural.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medioambiente, paisaje, montes, actividades agropecuarias y similares, espacios naturales protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias, incluyendo la sujeción a los instrumentos de ordenación que articule esa normativa.

c) Ser merecedores de protección para el mantenimiento de sus características por razón de valores de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o, en general, ambiental.

d) Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, ganadero, forestal, cinegético, minero o por contar con riquezas naturales.

e) Ser necesaria su protección por riesgos ciertos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación, erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.

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

a) Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.

b) Resultar inadecuados para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación.

c) Ser necesaria su preservación del proceso urbanizador para la salvaguarda del ecosistema insular, a fin de evitar la superación de su capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.

d) Ser pertinente la preservación de los terrenos del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, así como de peculiaridades esenciales o específicas

como el valor del medio rural no ocupado o determinadas formas tradicionales de poblamiento.

3. En todo caso, son rústicos aquellos suelos que por sus valores o por el modelo territorial se considere que deban ser excluidos del proceso urbanizador, en particular como reserva de suelo para atender futuras necesidades.

4. Con carácter específico, cuando la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre no se encuentre clasificada como suelo urbano, urbanizable o asentamiento, ni esté ocupada por infraestructuras viarias, portuarias o aeroportuarias de interés insular o autonómico, los terrenos incluidos en la misma se mantendrán como rústicos, salvo disposición en contrario de un instrumento de ordenación territorial.

5. Por razones de continuidad y homogeneidad territorial de la trama urbana ya consolidada o del sector en el que se inserten, los terrenos ubicados en laderas de barrancos que reúnan las características señaladas en los apartados anteriores podrán clasificarse por el planeamiento como urbanos o urbanizables siempre que se respete su régimen hidrológico y demás normativa sectorial de aplicación.

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

Artículo 34. *Suelo rústico: categorías y subcategorías.*

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

a) Suelo rústico de protección ambiental (SRPA), cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales, diferenciándose las siguientes subcategorías:

1) Suelo rústico de protección natural (SRPN), para la preservación de valores y recursos naturales o ecológicos, incluidos los hidrológicos y los forestales cuando sean objeto de conservación, recuperación y, en su caso, aprovechamiento tradicional.

2) Suelo rústico de protección paisajística (SRPP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos, así como los usos tradicionales que han conformado el paisaje.

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

4) Suelo rústico de protección de entornos (SRPEN), para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de espacios naturales, de núcleos de población y de itinerarios de especial interés cultural. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualquier otra enumerada en este artículo, permitiendo establecer determinaciones más restrictivas.

5) Suelo rústico de protección costera (SRPCO), 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 y en ellos se encuentren presentes valores naturales que justifiquen esta categorización. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualquier otra de las enumeradas en este artículo, permitiendo establecer determinaciones más restrictivas en función de estos valores.

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

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

2) Suelo rústico de protección forestal (SRPF), para la ordenación del aprovechamiento y la explotación intensiva de recursos forestales, incluyendo la reforestación con igual finalidad.

3) Suelo rústico de protección hidrológica (SRPH), para la protección de las cuencas, así como para la ordenación del aprovechamiento y la explotación de recursos hidrológicos,

tanto en superficie como subterráneos, cuando no se categoricen como protección ambiental, garantizando en todo caso las necesidades hídricas de la zona.

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

c) Suelo rústico de asentamiento (SRA), cuando existan núcleos de población consolidados, diferenciándose las siguientes subcategorías:

1) Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

2) Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAG), integrado por aquellas áreas de explotación agropecuaria en las que haya habido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, siendo la edificación justificada y proporcional a la actividad desarrollada.

d) Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI), para el establecimiento de las mismas y de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de los sistemas generales viarios, los de telecomunicaciones, los energéticos, los hidrológicos, los de abastecimiento, saneamiento y otros análogos, así como para la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo, si bien su localización en suelo rústico de protección ambiental o de protección agraria deberá estar justificada por la funcionalidad de la infraestructura o por la dificultad técnica o económica de situarse en otras subcategorías.

e) Suelo rústico común (SRC), integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico, diferenciándose las siguientes subcategorías:

1) Suelo rústico común de reserva (SRCR), aquel que deba preservarse para futuras necesidades de desarrollo urbano.

2) Suelo rústico común ordinario (SRCO), aquel que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.

Artículo 35. *Delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento.*

1. A los efectos de la delimitación de los asentamientos, en ausencia de determinación expresa del plan insular de ordenación, se considera núcleo de población a un conjunto de, al menos, diez edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas; también tendrá esta consideración un conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuente con una población residente superior a 40 personas.

2. Igualmente, forman parte del núcleo de población las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del mismo. A los efectos del cómputo de esa distancia se excluyen los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes. El espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso forma parte del asentamiento, teniendo la subcategoría que le corresponda en función de sus características.

3. El perímetro del asentamiento vendrá determinado por la ocupación territorial actual del conjunto edificatorio del núcleo de población señalado en el apartado 1 y el necesario para atender el crecimiento vegetativo futuro, incluyendo el suelo preciso para las dotaciones y equipamientos que correspondan, cuando no sea posible su localización en el interior del asentamiento.

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

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

6. Igualmente, los instrumentos mencionados podrán incorporar la ordenación pormenorizada de todo o de parte del asentamiento, en particular de las partes o áreas que presenten una ocupación igual o superior a dos tercios de aquella, sin que la nueva edificabilidad que se otorgue pueda ser superior al 25% de la ya materializada. El planeamiento deberá determinar la contribución al sostenimiento de las dotaciones y equipamientos que las nuevas ocupaciones generen. En defecto de aquellos instrumentos, la ordenación de esos asentamientos se efectuará mediante plan especial de ordenación.

7. En particular, el suelo de los asentamientos rurales que reúna los servicios a que se refiere el artículo 46.1 a) de esta ley, con la dimensión que se establezca reglamentariamente, tendrá la consideración de suelo en situación de urbanizado a los efectos de la legislación estatal de suelo.

8. En los municipios con población inferior a 10.000 habitantes, o con población superior pero que no cuenten con ningún núcleo de población superior a 5.000 habitantes, la delimitación y ordenación de los asentamientos rurales se rige por lo establecido en la disposición adicional vigesimoséptima de la presente ley.

Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo rústico

Artículo 36. *Derechos de las personas propietarias de suelo rústico.*

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

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

> Téngase en cuenta que se declara que el término destacado del apartado 1.a) es conforme a la Constitución siempre que se interprete tal y como se indica en el fundamento jurídico 6, por Sentencia del TC 86/2019, de 20 de junio. Ref. BOE-A-2019-10914

b) A la realización de las obras y construcciones necesarias para el ejercicio de los anteriores usos ordinarios, así como para actividades complementarias de aquellos, en los términos establecidos por esta ley.

c) Al ejercicio de otros usos no ordinarios, así como a la ejecución de las obras y construcciones vinculadas a los mismos, siempre que sean admisibles de acuerdo con la legislación y el planeamiento de aplicación.

2. Excepcionalmente, cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza industrial, turística o de equipamiento, que no sea uso complementario, la persona propietaria tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que esta determine. En el caso de que el aprovechamiento edificatorio fuera por tiempo limitado, este nunca podrá ser inferior al necesario para permitir la amortización de la inversión y tendrá carácter prorrogable.

Artículo 37. *Deberes de las personas propietarias de suelo rústico.*

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

a) 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 las construcciones, instalaciones e infraestructuras.

b) De usar y explotar el suelo de forma que se preserve en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

c) De obtener los títulos administrativos preceptivos, o bien cumplimentar los trámites correspondientes, exigidos para la realización de cualquier actividad de transformación, sea ordinaria o de interés público y social, cuando exceda de lo previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

d) Cualquier otro impuesto por norma legal.

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

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

a) Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medioambiente 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 produzca 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 el mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

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

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

b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones que se permitan con las redes generales de servicios y entregarlas al municipio, cuando fuera factible por proximidad y siempre que el coste de la conexión no exceda del 20% del presupuesto de las obras. En otro caso, se estará a la previsión de la letra c) del apartado anterior.

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

Artículo 38. *Canon por aprovechamiento en suelo rústico.*

1. Todo aprovechamiento en suelo rústico que habilite a la implantación de construcciones, edificaciones o instalaciones cuya legitimación requiera la previa declaración de interés público o social prevista en los artículos 76 y 77 de la presente ley, así como los proyectos de interés insular o autonómico de iniciativa privada, devengará un canon a favor del ayuntamiento en cuyo término municipal se proyecte. Se exceptúan los sistemas generales, las dotaciones y los equipamientos promovidos por las administraciones públicas en ejercicio de sus competencias.

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

3. El importe del canon vendrá determinado por un porcentaje, a fijar por cada ayuntamiento entre un mínimo del 5% y un máximo del 10%, sobre el valor del aprovechamiento conferido, salvo en asentamiento rural, donde será entre el 1% y el 5%.

A los efectos previstos en el presente artículo, se considerará como valor del aprovechamiento conferido el coste de ejecución material, según presupuesto del proyecto presentado para la obtención del correspondiente título o requisito habilitante, excluido cualquier tributo, precio público y demás prestaciones patrimoniales de carácter público relacionados con la construcción, edificación o instalación, los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material presupuestado.

En el supuesto de que, una vez ejecutada la edificación, construcción o instalación, el valor de la misma, previa comprobación administrativa, fuera superior al presupuesto consignado en el proyecto y que sirvió de base para la liquidación del canon, se girará una liquidación complementaria, en cuanto al exceso, que comprenderá el interés de demora, devengado desde el vencimiento del periodo voluntario de pago resultante de la liquidación practicada al tiempo del devengo de la obligación de pago del canon.

4. El devengo y la exigibilidad del canon no vendrán, en ningún caso, condicionados por la no ejecución de la edificación, construcción o instalación ni por la caducidad de la licencia otorgada, careciendo en tales supuestos la persona obligada de derecho alguno a la devolución o a la no exigibilidad del canon devengado.

5. Es sujeto pasivo de canon la persona física, persona jurídica o la entidad que resulte titular del derecho de aprovechamiento conferido en la licencia o título equivalente referenciada en el apartado 2. En caso de transmisión de la licencia, tanto la persona transmitente como la adquirente responderán solidariamente del abono del canon devengado con el otorgamiento de la licencia.

6. La liquidación del canon se realizará conforme a la ordenanza municipal correspondiente, de forma simultánea o posterior al otorgamiento de la licencia referenciada en el apartado 2.

7. El devengo y abono del canon serán compatibles con el devengo de cualquier tributo que grave la realización de la obra o el otorgamiento de la licencia.

8. El abono del canon al ayuntamiento podrá efectuarse en dinero o en especie, consistiendo esta última en la transmisión mediante dación en pago de inmuebles cuyo valor, comprobado administrativamente, equivalga a la cuantía del canon calculada conforme a lo dispuesto en el apartado 3. La dación en pago requerirá la previa aceptación del ayuntamiento, en cuyo defecto deberá realizarse el abono en dinero.

CAPÍTULO III

Suelo urbanizable

Sección 1.ª Concepto y categorías

Artículo 39. *Suelo urbanizable: definición y criterios de clasificación.*

1. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo para su transformación mediante su urbanización, con el fin de atender necesidades reales de ocupación de suelo, que no pueden ser satisfechas por otros suelos clasificados con anterioridad que estén sin desarrollar. No obstante, cuando las necesidades de municipio lo impongan, el planeamiento podrá clasificar nuevo suelo urbanizable previa desclasificación de suelo ya clasificado de igual superficie.

2. La clasificación deberá realizarse atendiendo a los siguientes criterios:

a) La superficie de los terrenos correspondientes lo será como ensanche, en contigüidad y extensión, sin solución de continuidad alguna, con suelo urbano existente. No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y agrícolas.

b) Los suelos urbanizables clasificados con anterioridad, cambiando en su caso el sistema de ejecución, y, en lo necesario, los nuevos aprovechamientos que asigne el planeamiento deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos concretos de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico. A estos efectos, la extensión a clasificar se habrá de justificar en función del crecimiento poblacional y la superficie edificada para los distintos usos en los últimos diez años, así como, en el mismo periodo, la extensión y capacidad de los suelos urbanos y urbanizables clasificados por el planeamiento anterior y su grado de desarrollo y ejecución.

c) Los sistemas generales deben tener capacidad para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones que se establezcan, sean residenciales, turísticas, industriales, comerciales o cualquier otra.

d) Con carácter excepcional, el planeamiento general podrá prever suelo urbanizable aislado para usos no residenciales, cuando resulte inviable su localización en extensión y contigüidad con suelo urbano por razones ambientales o demandas sociales, siempre y cuando lo permita el planeamiento insular.

3. La superficie de suelo urbanizable se dividirá en sectores. Cada sector será un ámbito de suelo que conforme una unidad geográfica y urbanística homogénea, adecuada para ser ordenada de manera pormenorizada, bien por el planeamiento general bien por el planeamiento de desarrollo. A estos fines, los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características físicas y urbanísticas homogéneas, y su perímetro deberá estar delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres o por elementos naturales o artificiales preexistentes.

Artículo 40. *Suelo urbanizable: categorías.*

1. El suelo urbanizable se dividirá en ordenado y no ordenado.

2. El suelo será ordenado (SUOR) cuando cuente con ordenación pormenorizada por el planeamiento general o de desarrollo, legitimando la actividad de ejecución.

3. El suelo será no ordenado (SUNOR) cuando no cuente con esa ordenación pormenorizada.

Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado

Artículo 41. *Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable no ordenado.*

La persona propietaria de suelo urbanizable no ordenado tiene los siguientes derechos:

a) El derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos como cualquier propietario de suelo rústico, salvo aquellas facultades concretas que resulten incompatibles con las previsiones contenidas en el planeamiento para esta categoría de suelo.

b) El derecho a usar y a realizar obras de carácter provisional en los términos admitidos por la presente ley.

c) El derecho de consulta sobre los criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables; sobre las obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales, o, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de los existentes que fueran precisas; sobre la adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular al insular; y sobre la adecuación a la legislación sectorial vigente. La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses. La consulta emitida tendrá una eficacia de un año, pudiendo dar derecho a indemnización en caso de alteración de criterios en ese tiempo de acuerdo con la legislación estatal de suelo cuando se ocasionen daños o perjuicios.

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

Artículo 42. *Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable no ordenado.*

La persona propietaria de suelo urbanizable no ordenado tendrá los mismos deberes que la titular de suelo rústico, incluyendo el deber de colaborar con la Administración en el

ejercicio de las funciones que sean necesarias para establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos.

Sección 3.ª Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado

Artículo 43. *Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado.*

1. Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes derechos:

a) Al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas, originarias o iniciales, del 90% del aprovechamiento urbanístico medio correspondiente del sector.

b) A promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización y a participar en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización, en los términos de la presente ley, salvo que la Administración haya optado por la ejecución pública.

c) A no soportar obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, siendo nulo el convenio que las imponga.

d) A percibir el justiprecio que corresponda en caso de ejercer el derecho a no participar en la ejecución de la urbanización, así como cuando se actúe por expropiación.

e) A la edificación de las parcelas de manera simultánea con la urbanización siempre y cuando sea viable esa actuación simultánea y se garantice la ejecución de la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 52 de esta ley.

f) A la realización de obras y usos provisionales siempre que se cumplan los requisitos del artículo 32 de esta ley, en particular no dificultar la ejecución de la urbanización.

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

3. Una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente, las personas propietarias de estos suelos tienen los derechos y deberes propios del suelo urbano consolidado en situación de solar.

Artículo 44. *Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado.*

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

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder 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 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% del aprovechamiento del sector, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.

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

e) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento las obras de urbanización.

f) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.

g) Garantizar el realojo de los ocupantes legales, así como su retorno cuando tengan derecho a él, de acuerdo con la legislación vigente.

h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.

i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización. La exigencia de un porcentaje superior deberá justificarse en razón de las circunstancias concurrentes.

Artículo 45. *Derechos y deberes de la persona promotora no propietaria de suelo urbanizable.*

1. En los términos previstos en esta ley, la persona promotora de suelo urbanizable no ordenado sin tener la condición de propietaria ostenta los derechos de consulta y de promover y elaborar el instrumento que permita la ordenación pormenorizada, que corresponden al propietario de esa clase y categoría de suelo.

2. Igualmente, la persona promotora no propietaria de suelo urbanizable ordenado ostenta los derechos y obligaciones que el propietario de esa categoría de suelo, con la excepción del derecho a no soportar obligaciones adicionales ni más gravosas, y del derecho al justiprecio.

CAPÍTULO IV

Suelo urbano

Sección 1.ª Concepto y categorías

Artículo 46. *Suelo urbano: definición.*

1. El suelo urbano engloba los terrenos que, estando integrados legalmente o siendo susceptibles de integrarse en una trama o malla urbana, el planeamiento incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en aquellos alguna de las condiciones siguientes:

a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir. En todo caso, el hecho de que el suelo sea colindante con los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos, con las vías de comunicación de núcleos entre sí o con carreteras, no comportará, por sí mismo, la condición de suelo urbano, salvo que se trate de travesías a partir del primer cruce con calle urbana.

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

2. A los efectos de la presente ley se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.

3. Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación que el planeamiento general asuma e incorpore a la ordenación.

4. Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

5. También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados.

Artículo 47. *Suelo urbano: categorías.*

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

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

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

2. El suelo urbano no consolidado puede ser ordenado por el planeamiento general o por el planeamiento de desarrollo.

3. En particular, el suelo urbano consolidado que se incluya en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, así como en actuaciones de dotación, tendrá, a efectos de gestión, la consideración de suelo urbano no consolidado con las singularidades y particularidades que establece la ley.

Artículo 48. *Solar.*

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

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

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

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando el planeamiento lo prevea de forma expresa, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

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

2. Las normas técnicas de planeamiento y, en todo caso, los planes generales de ordenación podrán fijar criterios y condiciones que precisen y concreten el alcance de los servicios urbanísticos.

Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado

Artículo 49. *Derechos de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado.*

Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado, en el marco de la legislación estatal de suelo, tendrán los siguientes derechos:

a) Derecho de consulta sobre la ordenación aplicable, derecho a elaborar y presentar el instrumento de ordenación pormenorizada cuando la Administración no se haya reservado esa tarea.

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

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

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

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

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

g) El derecho a realizar obras y usos provisionales en los términos previstos en el artículo 32 de esta ley.

Artículo 50. *Deberes de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado.*

1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder 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 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 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% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.

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

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

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

g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

2. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, con aplicación del régimen propio de la ejecución de estas previsto en el título V de esta ley.

Artículo 51. *Deberes de las personas propietarias de suelos urbanos no consolidados de escasa entidad.*

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

Artículo 52. *Urbanización y edificación simultánea en suelos urbanos no consolidados.*

1. El ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación entre las personas propietarias de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.

c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

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

2. La autorización simultánea producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria 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 se realicen con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

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

Artículo 53. *Derechos de las personas propietarias en actuaciones de dotación.*

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

2. En particular, las personas propietarias tienen derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas, en su caso, conforme a los coeficientes que correspondan a la división horizontal.

3. Igualmente, estos propietarios tienen derecho al porcentaje del incremento adicional del aprovechamiento generado por la actuación de dotación que resulte del acuerdo de adjudicación de conformidad con las reglas del artículo siguiente.

Artículo 54. *Deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación.*

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

2. En concreto, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, el alcance de los siguientes deberes se acota en los siguientes términos:

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

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

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

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

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

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

Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado

Artículo 55. *Derechos de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.*

1. Las personas propietarias 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 solar.
b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con 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 este, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

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

Artículo 56. *Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado.*

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

a) Solicitar y obtener los títulos habilitantes que sean procedentes de conformidad con la presente ley.
b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.
c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.
d) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

2. El planeamiento podrá disponer la forma de materialización conjunta del deber de completar la urbanización con contribución de todos los beneficiarios de la actuación urbanística.
3. La ejecución del suelo urbano consolidado no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para las actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 57. *Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano consolidado.*

1. Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.
2. La autorización producirá, por ministerio de ley, la obligación para la persona propietaria 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 dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

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

TÍTULO II

Utilización del suelo rústico

CAPÍTULO I

Régimen general

Artículo 58. *Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario.*

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

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

b) No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, y las que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.

c) Las construcciones o edificaciones se situarán preferentemente en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.

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) Las construcciones deberán estar en armonía con las características arquitectónicas tradicionales y de implantación paisajística del medio rural en el que se insertan y con los elementos de valor arquitectónico de su entorno cercano y que sean debidamente incorporados al planeamiento general.

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

2. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento, las instalaciones, construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

a) Ser adecuadas al uso y la explotación a las que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) Tener el carácter de aisladas.

c) Respetar un retranqueo mínimo de tres metros a linderos y de cinco metros al eje de caminos.

d) No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidas en cada punto del terreno que ocupen.

e) No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%.

Las reglas de las letras c) y d) no serán de aplicación en el caso de invernaderos y otras instalaciones temporales y fácilmente desmontables propias de la actividad agraria. El retranqueo de tres metros a linderos no será de aplicación a los cerramientos de explotaciones agrarias.

Artículo 59. *Usos, actividades y construcciones ordinarios.*

1. En suelo rústico son usos, actividades y construcciones ordinarios los de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola, de pastoreo, **extractivo** y **de infraestructuras.**

2. Los usos agrícola, ganadero, forestal, cinegético, piscícola y de pastoreo, que se regularán, en su caso, por la legislación específica, comprenderán lo siguiente:

a) La producción, la transformación y la comercialización de las producciones, así como las actividades, construcciones e instalaciones agroindustriales necesarias para las explotaciones de tal carácter, debiendo guardar proporción con su extensión y características, quedando vinculadas a dichas explotaciones. En particular, además de las actividades tradicionales, estos usos incluyen la acuicultura, los cultivos agroenergéticos, los cultivos de alta tecnología relacionados con las industrias alimentaria y farmacéutica y otros equivalentes, en particular cuantos se vinculen con el desarrollo científico agropecuario.

A efectos de lo previsto en el párrafo anterior, se entiende por «transformación» cualquier acción que altere sustancialmente el producto agrario obtenido en la propia explotación y cuyo producto final, esté destinado o no a la alimentación humana, esté comprendido en el anexo I del artículo 38 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea o norma que lo sustituya.

Asimismo, se entiende por «comercialización» la venta mediante intermediarios donde el número de estos es mayor o igual a uno.

b) Los usos complementarios regulados en el artículo 61 de esta ley.

c) En particular, el de pastoreo se desarrollará en las áreas y zonas donde se conserve esta tradición, siendo un uso vinculado con la agricultura y la ganadería.

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

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

> Téngase en cuenta que se declara que los incisos destacados del apartado 1 y los apartados 3 y 4 son conformes a la Constitución siempre que se interpreten tal y como se indica en el fundamento jurídico 8.B.a), por Sentencia del TC 86/2019, de 20 de junio. Ref. BOE-A-2019-10914

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

6. Los usos admisibles en los asentamientos rurales o agrícolas tienen la condición de uso ordinario sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que sean obligatorios y salvo determinación expresa en contrario legal o reglamentaria.

Artículo 60. *Usos, actividades y construcciones ordinarios específicos.*

1. El uso residencial, con el carácter de uso ordinario, comprenderá las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

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

b) Cuando se trate de viviendas situadas en asentamientos agrícolas, estar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas efectivas. Su primera ocupación solo 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.

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

2. En cualquier categoría de suelo rústico donde existan explotaciones vitivinícolas se podrá autorizar la construcción de bodegas individuales, cooperativas o colectivas e instalaciones vinculadas a las explotaciones que tengan que ver con la ordenación del aprovechamiento del potencial agrícola, ganadero o piscícola, siempre que no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten aplicables al ámbito donde se pretenda ubicar la instalación, se acredite la necesidad de su implantación en el entorno de la explotación y permanezcan las edificaciones o construcciones directamente vinculadas a la actividad agraria. Las bodegas e instalaciones deberán ser construidas acomodándose en cuanto a materiales y condiciones constructivas al entorno agrícola y al paisaje del espacio donde se localicen. En tanto que uso ordinario, esta actividad abarca los usos complementarios a que se refiere el artículo 61 de la ley.

3. Igualmente, en cualquier categoría de suelo rústico en tanto sea compatible con sus valores, se permitirá con carácter ordinario el uso deportivo al aire libre, en su caso, con instalaciones fácilmente desmontables, permanentes o temporales, de escasa entidad, necesarias para el adecuado desarrollo de la actividad, salvo prohibición expresa del planeamiento aplicable.

4. También se permitirá, en cualquier categoría de suelo rústico en tanto sea compatible con sus valores, el uso científico vinculado con la actividad propia de las instituciones científicas públicas y de las universidades.

5. **(Anulado)**

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

a) La rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en el artículo 161 de esta ley, incluso para destino residencial o turístico, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación, pudiendo excepcionalmente incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, que habrán de situarse de modo que no afecten a la fachada ni, en su caso, a las partes más valiosas de la edificación. La autorización de los trabajos requerirá la prestación de garantía por importe del 15% del coste total de las obras previstas.

b) **(Anulado)**

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

1. Se consideran usos complementarios aquellos que tengan por objeto la transformación y venta de productos agrarios, plantas ornamentales o frutales, derivados o vinculados con la actividad agropecuaria, siempre que sean producidos en la propia explotación, ya sean transformados o sin transformar, que redunden directamente en el desarrollo del sector primario de Canarias; así como las cinegéticas, la producción de energías renovables, las turísticas, las artesanales, la de restauración cuando su principal referencia gastronómica esté centrada en productos obtenidos en la explotación, las culturales, las educativas y cualquier uso o actividad análogos que complete, generando renta complementaria, la actividad ordinaria realizada en las explotaciones.

A efectos de lo previsto en el párrafo anterior, se entiende por «transformación» cualquier acción que altere sustancialmente el producto agrario obtenido en la propia explotación y cuyo producto final, esté destinado o no a la alimentación humana, no esté

comprendido en el anexo I del artículo 38 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea o norma que lo sustituya.

Asimismo, se entiende por «venta» la venta directa al consumidor final, sin intermediarios.

Cuando el uso complementario pretenda desarrollarse en edificaciones, construcciones o instalaciones deberá realizarse sobre las ya existentes en la finca o parcela, en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación, salvo justificación fehaciente de la imposibilidad o inviabilidad de utilización para tal fin.

En todo caso, si el uso pretendiera acometerse en edificaciones, construcciones o instalaciones de nueva implantación se computará, igualmente, como superficie ya ocupada por usos complementarios la correspondiente a las edificaciones, construcciones o instalaciones ya existentes sobre la respectiva finca o parcela al tiempo de la solicitud de licencia o comunicación previa, no destinadas a usos ordinarios agrarios.

2. Estos usos complementarios podrán ser implantados en cualquier categoría de suelo rústico en que se desarrolle efectivamente un uso agrario. No obstante, en las subcategorías de suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural, estarán sujetos a las determinaciones establecidas en los correspondientes instrumentos de ordenación.

Solo podrán ser desarrollados por agricultores y ganaderos profesionales, cooperativas agrarias, sociedades agrarias de transformación y otras sociedades civiles, laborales y mercantiles, cuyo objeto principal sea el ejercicio de la actividad agraria en la explotación de la que sean titulares y que, en caso de que sean anónimas, sus acciones deberán ser nominativas, siempre que más del 50% del capital social, de existir este, pertenezca a socios que sean agricultores y/o ganaderos profesionales. Estas sociedades tendrán por objeto principal el ejercicio de la actividad agraria en la explotación de la que sean titulares. Todo ello según la definición contenida en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias o norma que la sustituya.

3. Las edificaciones o instalaciones existentes con destino a los diferentes usos complementarios citados anteriormente deberán tener una dimensión proporcionada a la explotación y adecuada a sus características, de acuerdo con lo que determinen las directrices de suelo agrario. Mientras no se aprueben las mismas, la dimensión de las construcciones relacionadas con los usos cinegéticos, turísticos no alojativos, artesanales, de restauración, culturales y educativos no podrán superar el 10% de la superficie de la finca, con un límite máximo de 250 metros cuadrados construidos. Asimismo, en cuanto comporten afluencia de público, se debe disponer de un espacio de aparcamiento que no podrá exceder del doble de la superficie construida.

4. En particular, en cuanto a los usos turísticos alojativos, corresponde al planeamiento insular su admisión y regulación siempre que sea sobre edificaciones preexistentes y sin que, en ningún caso, puedan ocupar más de 250 metros cuadrados ni disponer de más de seis camas o tres unidades alojativas. Se excluye de esta limitación el turismo rural de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación.

5. En el caso de la producción de energías renovables, a la superficie máxima ocupable no se le computará la superficie del cultivo en invernadero, ni la ocupada por otras construcciones ni las instalaciones de energía renovable instaladas sobre ellos, y en su caso no podrá ser superior al 15% de la superficie realmente explotada, ni al 10% de la superficie de la explotación agraria.

6. Con carácter excepcional y como uso complementario, se admitirá el uso habitacional para la guarda y custodia de la explotación cuando, por su dimensión, localización o singularidades de la actividad, esa tarea de vigilancia sea imprescindible, lo cual deberá ser debidamente justificado.

7. En caso de abandono de la actividad principal por un periodo superior a un año, la autorización de estos usos quedará sin efecto, prohibiéndose la continuidad de los mismos, procediendo al restablecimiento a la situación inicial y al cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

Artículo 62. *Usos, actividades y construcciones de interés público o social.*

1. Excepcionalmente, en el suelo rústico, no categorizado de protección ambiental ni de protección agraria, podrán autorizarse usos industriales, energéticos, turísticos, dotacionales,

de equipamiento y servicios, así como cualquier otro que no sea ordinario ni complementario de uso ordinario, siempre que se integren en actuaciones de interés público o social, contribuyan a la ordenación y el desarrollo rural o que deban situarse necesariamente en suelo rústico y que, además, ese uso e implantación no estuvieran expresamente prohibidos por el planeamiento.

2. Los usos industriales incluyen cualquier instalación industrial que deba emplazarse alejada de otros usos por su peligrosidad o molestia y fuera de suelos urbanos o urbanizables, salvo que sea propia o complementaria de actividades que tengan la consideración de usos ordinarios, incluidas las plantas de procesamiento de explotaciones agrícolas, mineras o hidráulicas.

3. Los usos energéticos incluyen todas las instalaciones destinadas a esa actividad que lo sean de acuerdo con la legislación sectorial, salvo aquellos que tienen carácter complementario de uso ordinario.

4. Los usos turísticos comprenden los establecimientos turísticos, alojativos y no alojativos, así como los equipamientos complementarios, de acuerdo con lo dispuesto por la legislación sectorial específica, salvo aquellos que sean admisibles como complementarios de usos ordinarios.

5. Los usos dotacionales, de equipamiento y de servicios comprenden cuantas instalaciones sean necesarias para la prestación de servicios de interés general o de interés social como las instalaciones para la seguridad y la defensa, las docentes y las científicas, las asistenciales, las funerarias y otras similares. Igualmente, las áreas y las estaciones de servicio, así como las instalaciones deportivas que no tengan carácter de uso ordinario específico.

6. Con carácter general, los usos a que se refieren los apartados anteriores comprenderán las construcciones e instalaciones que los caractericen de acuerdo con la presente ley y la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 63. *Usos, actividades y construcciones autorizables.*

1. Los usos que no estén expresamente previstos ni prohibidos por el planeamiento se podrán autorizar en las condiciones que establece la presente ley, en particular las relativas a las protecciones ambiental y agraria, y, en su caso, la legislación sectorial que corresponda, **sin perjuicio del carácter autorizado desde la ley de los actos subsumibles en lo que establece el artículo 36.1 a) de la presente ley.**

> Téngase en cuenta que se declara que el inciso destacado del apartado 1 es conforme a la Constitución siempre que se interprete tal y como se indica en el fundamento jurídico 6, por Sentencia del TC 86/2019, de 20 de junio. Ref. BOE-A-2019-10914

2. Mediante reglamento, el Gobierno podrá fijar las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades en suelo rústico, así como de sus construcciones e instalaciones, y se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los proyectos técnicos y los estudios que sean exigibles para su viabilidad.

CAPÍTULO II

Régimen de usos por categorías

Sección 1.ª Suelo rústico de protección ambiental

Artículo 64. *Suelo rústico de protección ambiental.*

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

preceptivo, cuando se trate de espacio natural protegido, informe previo del órgano al que corresponda la gestión.

2. En particular, en el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural incluido en espacios naturales protegidos, solo serán posibles los usos y las actividades que estén expresamente previstos en los correspondientes planes y normas de dichos espacios o, en su defecto, en el respectivo plan insular de ordenación, salvo los usos provisionales que podrán autorizarse, aunque no estuvieran expresamente previstos y siempre que no estén expresamente prohibidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la presente ley.

En el suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural no incluido en espacios naturales protegidos, solo serán posibles los usos y las actividades que estén expresamente previstos en los planes de protección y gestión de lugares de la Red Natura 2000, en su defecto el correspondiente plan insular de ordenación y, en defecto de este último, el respectivo plan general municipal, o, en ausencia de ordenación, los que sean compatibles con la finalidad de protección o necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores, salvo los usos provisionales que podrán autorizarse, aunque no estuviesen previstos y siempre que no estén expresamente prohibidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la presente ley.

No obstante, en los suelos rústicos de protección paisajística, en los que existan usos agrícolas y/o ganaderos, serán autorizables los actos de ejecución asociados a los mismos, incluyendo su ampliación, justificándose su necesidad, proporcionalidad y vinculación a la actividad agraria y, en todo caso, la compatibilidad con los valores paisajísticos que motivaron su protección.

3. En el suelo rústico de protección del entorno de espacios naturales protegidos, de itinerarios o de núcleos de población, solo serán posibles los usos, las construcciones y las actividades, de carácter provisional, de acuerdo con lo establecido por el artículo 32 de la presente ley, sin perjuicio de su compatibilidad con cualquier otra categoría.

Sección 2.ª Suelo rústico de protección económica

Artículo 65. *Usos admisibles.*

1. En los suelos rústicos de protección económica son autorizables las actividades que correspondan a la naturaleza de las fincas y las construcciones e instalaciones que fueran precisas para el ejercicio de ese derecho, en los términos señalados en los artículos 36 y 59 de esta ley.

2. En las diferentes subcategorías de suelo rústico protegido por razón de sus valores económicos se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere el artículo 19 de esta ley, sin que les sea aplicable lo establecido sobre actuaciones de interés público o social en suelos rústicos.

Artículo 66. *Protección agraria.*

1. En los suelos rústicos de protección agraria, en particular, podrán realizarse los usos ordinarios, incluyendo los complementarios, a que se refiere el apartado 2 del artículo 59 de esta ley, con el alcance que, en su caso, pueda precisar el planeamiento aplicable.

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

3. Quedan prohibidas nuevas construcciones destinadas a vivienda o habitación o a la implantación del uso residencial, salvo la excepción prevista en el artículo 61.4 de la presente ley.

Artículo 67. *Protección minera.*

1. En el suelo rústico de protección minera, además de las actividades propiamente extractivas, se podrán implantar las construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las mismas.

2. Siempre que no exista prohibición expresa del planeamiento insular o del planeamiento general, se permiten los siguientes usos, actividades y construcciones de interés público y social:

a) Infraestructuras de tratamiento de residuos.

b) Industrias vinculadas a la actividad extractiva.

c) La instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables.

Sección 3.ª Suelo rústico de asentamientos rurales o agrícolas

Artículo 68. *Usos generales.*

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

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

3. En los suelos previstos para los asentamientos rurales o agrícolas se podrá autorizar la ejecución de sistemas generales y de los proyectos de obras o servicios públicos a que se refiere el artículo 19 de esta ley, sin que les sea aplicable lo establecido en esta ley sobre actuaciones de interés público o social.

Artículo 69. *Usos admisibles en los asentamientos.*

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

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

b) El uso dotacional, incluyendo reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, cuya dimensión se graduará de acuerdo con los diferentes tipos de asentamientos rurales, con una superficie no superior al 60% de la prevista para los suelos urbanizables ordenados y pudiendo concentrar las mismas en determinados usos, conforme igualmente a las características de los asentamientos.

c) Los usos industriales, siendo admisibles los vinculados a las actividades agrarias y equivalentes, los de carácter artesanal que sean compatibles con la vivienda, así como los talleres compatibles con el uso residencial del inmueble.

d) Los usos comerciales y de servicios, igualmente, conectados con las actividades agrarias y análogas de los asentamientos, así como con las necesidades de las personas residentes, así como la prestación de servicios profesionales.

e) Los usos turísticos en edificaciones preexistentes, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial.

2. Igualmente, en los asentamientos agrícolas se permitirán con carácter general los siguientes usos:

a) Los usos residenciales, evitando tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano y, en particular, los proyectos y promociones para más de una vivienda, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico. En todo caso, las viviendas serán de tipo unifamiliar y aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela, incluidas las ya existentes.

b) Los usos industriales admisibles serán los vinculados a las actividades agrarias y los de carácter artesanal que sean compatibles con la vivienda, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación.

c) Los usos turísticos, limitados a los establecimientos de turismo rural, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial.

d) Los usos dotacionales preexistentes, sin que sea admisible nueva reserva de suelo con destino a espacios libres, dotaciones ni equipamientos.

3. Los anteriores usos se permiten sin perjuicio de aquellos otros que legitime el planeamiento municipal o, en su caso, el planeamiento de espacios naturales protegidos aplicable.

Sección 4.ª Suelo rústico común

Artículo 70. *Usos admisibles.*

1. En el suelo rústico común, tanto ordinario como de reserva, será posible cualquier uso y actividad ordinaria, con sus correspondientes construcciones e instalaciones de carácter provisional.

2. En particular, en el suelo rústico común ordinario se podrán localizar, además, aquellos usos y actividades que no sean admisibles en otras categorías, pero que, por sus características y funcionalidad, deban implantarse en suelo rústico, con construcciones e instalaciones tanto provisionales como permanentes.

Sección 5.ª Suelo rústico de protección de infraestructuras

Artículo 71. *Criterios generales.*

1. En tanto que esta categoría de suelo es compatible con cualquier otra de suelo rústico, en orden a la mayor protección de los valores concurrentes en cada terreno, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Las infraestructuras y las dotaciones, incluyendo las instalaciones privadas de interés general que lo sean de acuerdo con la legislación sectorial, así como los equipamientos de promoción pública, se podrán implantar en suelo rústico, siempre que no exista prohibición expresa en el planeamiento insular, en el planeamiento de los espacios naturales protegidos o en el planeamiento general en el caso de suelos rústicos de protección agraria.

b) En defecto de prohibición expresa, esas instalaciones se localizarán, preferiblemente, en suelo rústico común. Cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica ello no sea posible, se implantarán en suelos de protección económica, siendo excepcional la ocupación de suelos agrarios; en este caso, se situarán en la parte menos fértil de los terrenos de que se trate. Únicamente cuando resulte imposible, técnica, territorial o económicamente, otra localización, esas infraestructuras se podrán situar en suelos con valores ambientales, y, en ellos, siempre en aquellos de menor protección.

2. En el caso de que la infraestructura, dotación o equipamiento no pueda localizarse en suelo rústico por prohibirlo el planeamiento será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 19 de esta ley.

3. En esta categoría será de aplicación lo relativo a los usos y obras provisionales a que se refiere el artículo 32 de esta ley en tanto no sean ocupados por las infraestructuras, equipamientos o dotaciones a los que están destinados, sin que esto suponga menoscabo de su condición general de compatibilidad con otras categorías de suelo rústico.

Sección 6.ª Otras determinaciones

Artículo 72. *Instalaciones de energías renovables.*

1. En suelo rústico de protección económica, excepto en la subcategoría de protección agraria, y en suelo rústico común, se podrá autorizar, como uso de interés público y social, la instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica, eólica o cualquier otra proveniente de fuentes endógenas renovables no previstas en el planeamiento, siempre que

no exista prohibición expresa en el plan insular de ordenación o en el planeamiento de los espacios naturales protegidos que resulten aplicables.

2. En suelo rústico de protección agraria, siempre que la instalación tenga cobertura en el planeamiento insular, pero este carezca del suficiente grado de detalle, se aplicará lo previsto en los artículos 77 y 79 de la presente ley.

3. En la cubierta de instalaciones, construcciones y edificaciones existentes en cualquier categoría de suelo rústico se podrán autorizar, como uso complementario, las instalaciones de generación de energía fotovoltaica, sin sujeción a los límites previstos en el artículo 61.5 de esta ley.

No obstante, cuando se trate de invernaderos, solo se podrá autorizar cuando no implique una disminución de su superficie cultivada, de su productividad, de su rentabilidad y de la calidad de los productos agrícolas. En estos casos, debe contar con informe favorable del Departamento competente en materia de agricultura, sobre los referidos extremos. Dicho informe no será preceptivo en el caso de las actuaciones previstas en el artículo 61.5 ya mencionado.

En el caso de las subcategorías de suelo rústico de protección natural, paisajística y cultural, se estará a las determinaciones establecidas en los correspondientes instrumentos de ordenación.

4. En suelo rústico de protección de infraestructuras, la instalación de placas fotovoltaicas se considera un uso compatible con la infraestructura principal, pudiendo implantarse hasta un porcentaje de su superficie que no perjudique su finalidad principal.

Artículo 73. *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.

CAPÍTULO III

Títulos habilitantes

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 74. *Usos, actividades y construcciones en suelo rústico.*

1. Cualquier uso, actividad o construcción ordinario en suelo rústico está sujeto a licencia municipal, o, cuando así esté previsto, a comunicación previa, salvo aquellos exceptuados de intervención administrativa por esta ley, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de recabar los informes que sean preceptivos de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable.

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

3. Los proyectos de interés insular o autonómico promovidos por las administraciones públicas se someterán a su régimen específico, sin que precisen de licencia municipal.

Artículo 75. *Licencia municipal y comunicación previa.*

La licencia municipal, así como la comunicación previa, como título habilitante de actuaciones en suelo rústico, se rigen por lo establecido en el título VIII de la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación sectorial.

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

Artículo 76. *Previstos en el planeamiento.*

1. Cuando los actos y usos no ordinarios en suelo rústico tengan cobertura en el planeamiento, con el grado de precisión suficiente para permitir su ejecución, se entenderá que cuentan con declaración de interés público o social, que constituye presupuesto inexcusable de la licencia a otorgar por el ayuntamiento correspondiente. A estos efectos, la previsión en el planeamiento debe contar con informe favorable del cabildo insular emitido con ocasión de su elaboración.

2. El procedimiento para su otorgamiento y su contenido es el propio de las licencias municipales con las singularidades que se establecen en el artículo 78 de la presente ley.

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

Artículo 77. *No previstos por el planeamiento.*

1. Cuando los actos, construcciones y usos no ordinarios carezcan de cobertura expresa en el planeamiento, o del grado suficiente de detalle, su autorización por licencia requiere de la previa declaración, por el cabildo insular, del interés público o social de la actuación y de su compatibilidad, en su caso, con el planeamiento insular, sin perjuicio de los restantes informes sectoriales que sean legalmente exigibles.

2. El procedimiento para su otorgamiento y su contenido es el previsto en el artículo 79 de esta ley.

Artículo 78. *Procedimiento con cobertura en el planeamiento.*

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

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

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

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

d) La prestación de garantía por un importe del 10% del coste total de las obras a realizar para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos.

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

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

a) Emitirá informe sobre la conformidad con el planeamiento y, asimismo, sobre la concurrencia de grado suficiente de precisión para legitimar su ejecución. En caso de ser negativo, por alguna de las anteriores razones, declarará inadmisible la solicitud sin más trámites.

b) Someterá el proyecto, cuando proceda, a evaluación ambiental.

c) Someterá el proyecto a información pública y a la audiencia, en su caso, de las personas propietarias de suelo incluidas en el proyecto.

d) Recabará, de forma simultánea a la información pública, los informes de las administraciones afectadas en sus competencias.

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

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

1. En el caso de actuaciones que no cuenten con cobertura en el planeamiento aplicable el procedimiento se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, procediéndose por el ayuntamiento, como trámite subsiguiente a la admisión de la solicitud, a recabar del cabildo insular la declaración sobre la existencia o no de prohibición en el planeamiento insular y sobre el interés público o social de la actuación.

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

a) Someterá el proyecto a información pública y a la audiencia, en su caso, de las personas propietarias de suelo incluidas en el proyecto, y de los colindantes.

b) Recabará, de forma simultánea a la información pública, los informes de las administraciones afectadas en sus competencias.

3. A la vista del resultado de los anteriores trámites, el cabildo emitirá declaración en el plazo de tres meses desde la recepción de la solicitud en el registro del cabildo correspondiente. En caso de no emitirse en plazo se entenderá contraria al interés público o social del proyecto.

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

5. En caso de que se declare la existencia de prohibición, o no se considere la iniciativa de interés público o social, el cabildo notificará al ayuntamiento y al promotor la decisión adoptada. En este caso, el ayuntamiento denegará la licencia, notificándolo al solicitante.

6. La declaración de interés público o social del proyecto será publicada en el boletín oficial de la comunidad autónoma, incluyendo su motivación.

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

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

Sección 3.ª Otros títulos

Artículo 80. *Autorización insular de eventos deportivos y red oficial de rutas en el medio natural.*

1. La celebración de eventos deportivos que discurran campo a través, por pistas o caminos forestales, cortafuegos, vías forestales de extracción de madera, senderos, caminos de cabaña o por el cauce de barrancos podrá realizarse en todas las categorías de suelo rústico. Cuando se desarrollen en más de un municipio o afecten a un espacio natural protegido, podrán realizarse aunque no estuvieran expresamente previstos y siempre que no estén expresamente prohibidos y requerirán previa autorización del cabildo insular. La autorización deberá imponer las medidas de protección y correctoras, previas y posteriores, que se estimen necesarias para minimizar el impacto sobre el medio natural.

2. Cuando los anteriores eventos deportivos sean con vehículos a motor, aunque discurran por un único municipio, solo podrán desarrollarse en pistas forestales, fuera de los espacios naturales protegidos y siempre que no exista prohibición expresa en el planeamiento y se obtenga la preceptiva autorización administrativa. La competencia para otorgar dicha autorización corresponde al cabildo insular.

3. Corresponde a los cabildos insulares la elaboración, aprobación y publicación de la red para vehículos a motor en el medio natural, definiendo su capacidad y régimen de uso. Fuera de la red oficial queda prohibida la circulación de más de tres vehículos formando caravana.

TÍTULO III

Ordenación del suelo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

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

Artículo 81. *Principios de la ordenación.*

1. En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves; de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente; de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos; de adecuación a las condiciones climáticas de las islas; de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua; de accesibilidad universal; de igualdad entre hombres y mujeres; y de movilidad sostenible.

2. El planeamiento deberá atender a los modos tradicionales de ocupación del suelo de Canarias, procurando resolver los problemas económicos, ambientales, culturales y de integración social derivados de la realidad existente.

3. Todo instrumento de planeamiento responderá a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad, en cumplimiento de las determinaciones establecidas para los mismos por esta ley. Serán nulas de pleno derecho cualquier determinación del planeamiento que exceda de este mandato.

Artículo 82. *Criterios de ordenación.*

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

a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

b) La integración de la ordenación ambiental y territorial, prevaleciendo los criterios y determinaciones ambientales sobre los demás.

c) La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico y cultural, considerándolos recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.

d) El desarrollo de núcleos de población más compactos, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y densificación, y se impulse la integración social y funcional, evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.

e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.

f) El reconocimiento de la isla como unidad básica de planeamiento de los recursos naturales y del territorio y del municipio como unidad de ordenación urbanística.

g) La contención de la extensión urbana y el fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo.

h) La simultánea atención específica a la calidad del medio y su paisaje, como protagonistas de la ordenación, incluyendo, en su caso, el esponjamiento del tejido urbano.

i) La prevención de riesgos naturales catastróficos.

j) El fomento del uso eficiente y la gestión de la demanda energética, la diversificación de las energías convencionales y la priorización y extensión de las energías renovables.

Sección 2.ª Clasificación de los instrumentos de ordenación

Artículo 83. *Instrumentos de ordenación.*

1. La ordenación ambiental y territorial de Canarias está integrada por:

a) Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio, que incluyen las directrices de ordenación, general y sectoriales, y los planes insulares.
b) Instrumentos de ordenación ambiental, que incluyen los planes y normas de los espacios naturales protegidos.
c) Instrumentos de ordenación territorial, que incluyen los planes territoriales parciales y especiales.

2. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de las normas técnicas del planeamiento, de los instrumentos municipales previstos en la presente ley y de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística.
3. Los instrumentos de ordenación se rigen por los principios de jerarquía, competencia y especialidad. En el caso de contradicción, prevalecerán las determinaciones ambientales sobre las territoriales y las urbanísticas.
4. Las actuaciones territoriales estratégicas incluyen los proyectos de interés insular o autonómico y los planes de mejora y modernización turísticas.
5. La aprobación de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística, así como las actuaciones territoriales estratégicas, no está sujeta a plazos de caducidad.

Artículo 84. *Planeamiento insular.*

1. Se entiende por planeamiento insular el conjunto formado por los siguientes instrumentos de ordenación:

a) Plan insular de ordenación.
b) Planes de ordenación de los recursos naturales de los espacios naturales protegidos, cuando el plan insular de ordenación de la isla no tenga el carácter de plan de ordenación de los recursos naturales.
c) Planes y normas de espacios naturales protegidos.
d) Planes y normas de los espacios naturales incluidos en la Red Natura 2000.
e) Planes territoriales parciales y especiales.

2. Los planes de ordenación de los recursos naturales prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística previstos en la presente ley.

Sección 3.ª Disposiciones comunes

Artículo 85. *Suspensión de la tramitación de instrumentos de ordenación y de licencias.*

1. Durante la formulación y tramitación de los instrumentos de ordenación podrá acordarse la suspensión de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación de ámbito igual o inferior y del otorgamiento de licencias urbanísticas, con el fin de estudiar y tramitar su formulación o alteración.
2. A tal efecto, los órganos competentes para la aprobación inicial de los instrumentos de ordenación podrán acordar la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo, así como del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados.
El acuerdo de suspensión se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y en, al menos, dos de los diarios de mayor difusión en la isla.
3. No obstante lo anterior, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de las licencias señaladas en el apartado 2 en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas

nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiendo señalarse expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

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

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

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

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

Artículo 86. *Evaluación ambiental estratégica.*

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

2. En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.

c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.

d) La ordenación pormenorizada de un plan general.

e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Órgano sustantivo: El órgano competente para su aprobación. Cuando el órgano sustantivo promueva el instrumento de ordenación, realizará las actuaciones atribuidas al promotor.

c) Órgano ambiental: en el caso de los instrumentos autonómicos, lo será el órgano que designe el Gobierno de Canarias; en cuanto a los instrumentos insulares, lo será el órgano que designe el cabildo o, previa delegación, el órgano ambiental autonómico; y en el caso de los instrumentos municipales, lo será el que pueda designar el ayuntamiento, si cuenta con los recursos suficientes, pudiendo delegar esta competencia en el órgano ambiental autonómico o el órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca, o bien constituir un órgano ambiental en mancomunidad con otros municipios.

Asimismo, podrá encomendarse el ejercicio de los aspectos materiales o técnicos de la competencia de los órganos ambientales, en caso de estar constituidos, mediante convenio de encomienda de gestión en los términos de la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.

El acuerdo de delegación o encomienda o de aceptación de las mismas o de aprobación del convenio de encomienda deberá adoptarse por el pleno de la entidad o por el Gobierno de Canarias, según proceda.

No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.

Asimismo, podrá encomendarse el ejercicio de los aspectos materiales o técnicos de la competencia de los órganos ambientales, en caso de estar constituidos, mediante convenio de encomienda de gestión en los términos de la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.

El acuerdo de delegación deberá adoptarse por el Pleno de la entidad local, y el acuerdo de aceptación de la delegación o de aprobación del convenio de encomienda, por el Pleno del respectivo cabildo insular o por el Gobierno de Canarias, según proceda.

No obstante, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, la evaluación ambiental de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos, corresponderá al órgano ambiental autonómico. A estos efectos, se entiende por ordenación urbanística estructural la delimitada por el artículo 136 de esta ley, y por modificación sustancial los supuestos previstos en el artículo 163 de esta ley.

7. De acuerdo con la normativa europea y estatal, el órgano ambiental debe contar con separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo.

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

9. El Gobierno establecerá reglamentariamente las normas, los criterios y la metodología a utilizar por el órgano ambiental en el ejercicio de su función, asegurando la unidad y

coherencia de la evaluación ambiental, de acuerdo con criterios públicos y conocidos de antemano, lo más objetivos y reglados que permita el estado del conocimiento científico y técnico y de los métodos de evaluación existentes.

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

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio

Sección 1.ª Directrices de ordenación

Artículo 87. *Concepto y objeto.*

1. Las directrices de ordenación constituyen el instrumento de ordenación territorial estratégica del Gobierno de Canarias, siendo marco de referencia para los restantes instrumentos de ordenación.

2. Las directrices tienen por objeto la ordenación de los recursos naturales y del territorio de la comunidad autónoma, articulando las actuaciones tendentes a garantizar el desarrollo sostenible y el equilibrio ambiental, territorial y paisajístico de Canarias.

3. Podrán afectar a la totalidad o a parte del territorio canario, y referirse a uno o a varios ámbitos de la actividad social o económica.

Artículo 88. *Clases y competencia.*

1. Las directrices de ordenación podrán tener carácter general o sectorial. En el caso de que exista un ámbito territorial de ordenación coincidente, las directrices de ordenación sectorial prevalecerán sobre las directrices de ordenación general, salvo en las determinaciones relativas a los recursos naturales.

2. Las directrices de ordenación, tanto general como sectorial, se aprueban por decreto del Gobierno de Canarias.

Artículo 89. *Contenido.*

Las directrices de ordenación atenderán al siguiente contenido:

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

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

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

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

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

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

Artículo 90. *Alcance de la ordenación.*

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

Artículo 91. *Documentación.*

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

a) Memoria, en la que se deberán expresar los objetivos perseguidos y ponderar, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística que establece esta ley, así como describir y justificar las determinaciones adoptadas.

b) Normativa, en la que se contendrá únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.

c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los planos de información y de los planos de ordenación que se estimen necesarios.

d) Documentación ambiental.

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

Artículo 92. *Iniciativa.*

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

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

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

2. El acuerdo de iniciación deberá recoger las causas que la justifiquen, los objetivos que se persiguen y los plazos estimados para su elaboración. Asimismo, podrá incluir la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y/o la suspensión de licencias.

3. Acordada su iniciación, la consejería competente elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción de un borrador de directrices.

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

4. A la vista de las aportaciones realizadas, la consejería competente elaborará un borrador de las directrices y un documento inicial estratégico, con la información prevista en la legislación básica en materia de evaluación ambiental.

5. Dicha documentación, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, se remitirá al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

6. Una vez comprobado que la documentación presentada cumple los requisitos exigidos o, en su caso, requerida la subsanación, el órgano ambiental someterá el borrador de las directrices y el documento inicial estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica sobre evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo de dos meses desde su recepción. La falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento, no teniéndose en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

7. Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá a la consejería competente en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, al objeto de elaborar el avance de las directrices.

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

Artículo 93. *Elaboración y aprobación.*

1. Recibido el documento de alcance, la consejería competente elaborará el estudio ambiental estratégico y el documento de avance de las directrices de ordenación, que contendrá el análisis y la valoración de las diferentes alternativas de ordenación contempladas.

2. El documento de avance, acompañado del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de tres meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

De conformidad con lo previsto en la legislación estatal básica sobre evaluación ambiental, la falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento, no teniéndose en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

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

3. A la vista del resultado de los trámites de información pública y de consulta, se elaborará el documento que vaya a someterse a aprobación inicial por parte del titular de la consejería, seleccionándose aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales; y se modificará, de ser preciso, el contenido del estudio ambiental estratégico.

El documento resultante se someterá a informe de los distintos departamentos de la Administración autonómica que puedan resultar afectados en las competencias que ejercen, en el plazo máximo de un mes. En el caso de que los informes internos se contradigan se elevará el conflicto al Consejo de Gobierno, al objeto de que resuelva la discrepancia.

4. El documento aprobado inicialmente se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de tres meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias; estándose a lo previsto en el apartado 2 del presente artículo sobre la emisión de los informes.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la comunidad autónoma y en la sede electrónica de la consejería.

5. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas, actualizándose, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

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

6. Finalizado este último plazo, se procederá a la aprobación provisional de las directrices de ordenación por el titular de la consejería, acordándose su remisión al Parlamento para su debate conforme al procedimiento establecido para el examen de los planes y programas remitidos por el Gobierno. Además del documento de las directrices se remitirá la documentación ambiental y un documento-resumen de la participación pública e institucional.

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

Si el órgano ambiental considera que la información pública o las consultas no se han realizado correctamente o que resulta necesaria información adicional, requerirá a la consejería competente para que lo subsane en el plazo máximo de tres meses. En este caso, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica. Transcurridos tres meses desde el requerimiento el órgano ambiental sin que se hubiese subsanado el expediente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando a la consejería la resolución de terminación.

Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica del órgano ambiental, en el plazo de quince días hábiles, salvo que exista discrepancia sobre el contenido.

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

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

De mantenerse la discrepancia, el titular de la consejería elevará la misma al Consejo de Gobierno. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia.

9. Una vez publicada la declaración ambiental estratégica, las directrices se someterán, con las correcciones que correspondan, a la aprobación definitiva del gobierno. El documento que se someta a la aprobación definitiva deberá ir acompañado de un documento-resumen que detalle las líneas básicas de la ordenación, las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

10. El documento de las directrices aprobado de forma definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica de la consejería competente, con la documentación prevista en la legislación básica en materia de evaluación ambiental.

Sección 2.ª Planes insulares de ordenación

Artículo 94. *Concepto y objeto.*

1. Los planes insulares de ordenación constituyen el instrumento general de ordenación de los recursos naturales y del territorio de las islas en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación.

2. Tienen por objeto la ordenación estructural del espacio insular, definiendo el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible.

3. Los planes insulares de ordenación podrán tener el carácter de planes de ordenación de los recursos naturales, en los términos, con las determinaciones y el alcance establecidos por la legislación básica estatal. En este caso, cuando los instrumentos de ordenación ambiental, territorial o urbanística resulten contradictorios con los planes insulares deberán adaptarse a estos; en tanto dicha adaptación no tenga lugar, tales determinaciones de los planes insulares se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre dichos instrumentos.

Artículo 95. *Fines.*

1. Son fines fundamentales de los planes insulares de ordenación:

a) Proteger y conservar los recursos naturales, el medioambiente, el paisaje y los bienes culturales, promoviendo, en su caso, la delimitación y las categorías de protección de los espacios naturales.

b) Propiciar el desarrollo sostenible de la isla, a través de la distribución equilibrada de los usos y la previsión de los sistemas generales y equipamientos de transcendencia supramunicipal.

c) El equilibrio territorial, social y económico de la isla, con especial atención a quienes residen en las zonas rurales situadas en espacios naturales protegidos.

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

Artículo 96. *Contenido.*

1. Los planes insulares de ordenación deberán contener un diagnóstico territorial, ambiental y económico, con especial referencia a los recursos naturales, a la población, con atención particular a la igualdad de género y el bienestar de las familias, al planeamiento vigente y a la situación socioeconómica. El diagnóstico ambiental deberá abordar el siguiente contenido:

a) Identificar y georeferenciar los espacios y los elementos significativos del patrimonio natural de la isla y, en particular, los incluidos en el Inventario español del patrimonio natural y la biodiversidad, los valores que los caracterizan y su integración y relación con el resto del territorio.

b) Definir y señalar el estado de conservación de los componentes del patrimonio natural, la biodiversidad y la geodiversidad y de los procesos ecológicos y geológicos en el ámbito insular.

c) Identificar la capacidad e intensidad de uso del patrimonio natural y la biodiversidad y la geodiversidad y determinar las alternativas de gestión y las limitaciones que deban establecerse a la vista de su estado de conservación.

2. A partir del anterior diagnóstico, los planes insulares de ordenación contendrán las siguientes determinaciones de ordenación:

a) Definición de los objetivos de la ordenación, analizando las posibilidades de desarrollo económico de las distintas zonas con características homogéneas.

b) Fijación de criterios para estimar la capacidad de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto.

c) Identificación, ordenación y evaluación de los paisajes representativos de la isla, a fin de preservar sus valores naturales, patrimoniales, culturales, sociales y económicos, con especial atención a los que, por su calidad, fragilidad o significación, deban tener un tratamiento especial.

d) Definición de sistemas territoriales equilibrados y eficientemente articulados, favoreciendo el desarrollo de nuevas centralidades que aumenten la accesibilidad de los ciudadanos a los servicios con el objetivo de disminuir la movilidad.

e) Determinación y localización de los sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal.

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

g) Determinación de las reservas de suelo necesarias para actividades agropecuarias, energéticas, industriales, turísticas y extractivas y otras que sean estratégicas para el desarrollo insular.

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

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

j) Ordenación de los aprovechamientos de los recursos naturales de carácter hidrológico, minero, extractivo y energéticos renovables.

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

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

Artículo 97. *Alcance de la ordenación.*

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

2. Sus determinaciones vinculan, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal básica sobre ordenación de los recursos naturales, a los restantes instrumentos de ordenación de espacios naturales, territoriales y de ordenación urbanística.

3. Las determinaciones exigibles a los planes insulares podrán diferirse para su ejecución a otros instrumentos de ordenación territorial cuando se refieran a la ordenación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes, así como la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales. Excepcionalmente, y previa justificación detallada y específica, podrá desarrollarse mediante dichos instrumentos la ordenación de ámbitos territoriales o sectoriales cuya especial importancia y complejidad pudiesen provocar una ampliación notable del tiempo de redacción del plan insular o un contenido claramente insuficiente e ineficiente de la ordenación propuesta desde el mismo.

4. Cuando con ocasión de la elaboración o modificación sustancial del plan insular de ordenación se concluyera la necesidad de revisar la categoría de protección de un espacio natural protegido o se propusiera la incorporación de cualquier suelo a una determinada categoría de espacio, el cabildo podrá promover una iniciativa legislativa para su declaración o, en su caso, instar al Gobierno de Canarias para que adopte las iniciativas legales o reglamentarias con el fin de adecuar la categoría de protección de los espacios o suelos afectados.

Artículo 98. *Determinaciones sobre sistemas generales y equipamientos estructurantes y actuaciones para la prevención de riesgos.*

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

a) Las infraestructuras de transporte.

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

c) Las infraestructuras de comunicaciones.

d) Los polígonos industriales de trascendencia insular.

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

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

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

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

2. La ordenación e implantación de estos sistemas generales y equipamientos estructurantes, así como los destinados a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, podrá realizarse, directamente, por el plan insular de ordenación o mediante plan territorial especial.

3. La ejecución de las obras necesarias para la construcción de los sistemas generales y equipamientos estructurantes, así como las destinadas a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales que sean ordenados pormenorizadamente por los planes insulares de ordenación, quedará legitimada directamente con la aprobación de los proyectos técnicos.

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

Artículo 99. *Determinaciones sobre régimen urbanístico del suelo.*

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

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

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

c) Las que deban preservarse del desarrollo urbanístico por su valor agrícola existente o potencial, o por su valor paisajístico o patrimonial relevante.

d) Las que deban ser excluidas del proceso de urbanización y edificación, en prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.

2. El planeamiento urbanístico general podrá reajustar el alcance y los límites de estas zonas, con el fin de corregir situaciones que pudieran resultar contradictorias, justificándolo en la memoria de ese instrumento.

Artículo 100. *Determinaciones sobre uso turístico.*

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

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

3. En el marco de la legislación turística, los planes insulares de ordenación podrán contener previsiones suficientes sobre aquellas zonas turísticas en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

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

b) Ser zona mixta, cuando la concurrencia de edificaciones turísticas junto con otras residenciales o industriales pueda deteriorar la calidad turística de la zona.

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

Artículo 101. *Documentación.*

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

a) Memoria, en la que se deberá expresar el diagnóstico, concretar los objetivos y los criterios de la ordenación a la luz de los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística señalados en esta ley, y describir y justificar las determinaciones adoptadas.

b) Normativa, en la que se contendrán únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.

c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los planos de información y de los planos de ordenación que se estimen necesarios.

d) Documentación ambiental.

e) Estudio económico y la programación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes que se prevean, en su caso.

2. También podrán contener otros documentos que se consideren necesarios y adecuados a su naturaleza y fines, en especial, los previstos en la legislación básica en su condición de planes de ordenación de los recursos naturales. Cuando se hayan realizado estudios previos o complementarios, estos deberán acompañarse como anexos a la memoria.

Artículo 102. *Iniciativa.*

1. Corresponde a los cabildos insulares la competencia para formular, elaborar y aprobar los planes insulares de ordenación.

2. El acuerdo de iniciación deberá:

a) Fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación.

b) Designar el órgano promotor y ambiental, de acuerdo con sus propias normas organizativas.

c) Designar un director responsable de la elaboración del plan.

d) Establecer un cronograma estimado de tramitación, de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley.

3. A continuación, la consejería insular competente elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del borrador del plan insular.

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

4. A la vista de las aportaciones realizadas, la consejería insular competente elaborará un borrador del plan y un documento inicial estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y el contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.

e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

5. Dicha documentación, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, se remitirá al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

6. Una vez comprobado que la documentación presentada cumple los requisitos exigidos y, en su caso, requerida la subsanación, el órgano ambiental someterá el borrador del plan insular y el documento inicial estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, de acuerdo con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo de dos meses desde su recepción. La falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento, no teniéndose en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

7. Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá a la consejería insular competente en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, al objeto de elaborar el avance del plan.

8. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica del cabildo y, cuando pertenezca a una administración diferente, de la sede electrónica del órgano ambiental.

Artículo 103. *Elaboración y aprobación.*

1. Recibido el documento de alcance, la consejería insular competente elaborará el estudio ambiental estratégico y el documento de avance del plan insular, que contendrá el análisis y la valoración de las diferentes alternativas de ordenación contempladas.

2. El documento de avance del plan insular, acompañado del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de tres meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio

en el Boletín Oficial de Canarias. De conformidad con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental, la falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento, no teniéndose en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

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

3. A la vista del resultado de los trámites de información pública y de consulta, se elaborará el documento del plan que vaya a someterse a la aprobación inicial por parte del Pleno del cabildo insular, seleccionándose aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales; y se modificará, de ser preciso, el contenido del estudio ambiental estratégico.

El documento resultante, que incorporará la alternativa o alternativas seleccionadas, se someterá a informe de las distintas áreas y organismos dependientes o adscritos al cabildo que puedan resultar afectados por el plan en razón de las competencias que ejercen, en el plazo máximo de un mes. En el caso de que los informes internos se contradigan se elevará el conflicto al consejo de gobierno del cabildo, para que resuelva la discrepancia.

4. El documento aprobado inicialmente se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de tres meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias; estándose a lo previsto en el apartado anterior sobre la emisión de los informes.

En todo caso, tendrán la consideración de administraciones afectadas los ayuntamientos de la isla, la Administración autonómica y la Administración estatal. La Administración autonómica emitirá un informe único, preceptivo y vinculante, sobre las cuestiones sectoriales relativas a las competencias de carácter autonómico que pudieran resultar afectadas por el plan, a través del órgano colegiado al que se refiere el artículo 12.5 de la presente ley.

Asimismo, en cumplimiento del principio de lealtad institucional y seguridad jurídica, si el órgano informante de la Administración autonómica advirtiera que existe algún aspecto del plan sometido a informe del que pudiera resultar una manifiesta infracción del ordenamiento jurídico, lo pondrá en conocimiento del cabildo insular. El informe se basará estrictamente en criterios de legalidad.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del cabildo.

5. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas, actualizándose, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

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

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

Si el órgano ambiental considera que la información pública o las consultas no se han realizado correctamente o que resulta necesaria información adicional, requerirá a la consejería insular competente para que lo subsane en el plazo máximo de tres meses. En este caso, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Transcurridos tres meses desde el requerimiento sin que se hubiese subsanado el expediente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando la resolución de terminación.

Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y en las sedes electrónicas del órgano ambiental y del cabildo, en el plazo de quince días hábiles, salvo que existan discrepancias sobre su contenido.

7. En el supuesto de que existan discrepancias, la consejería insular que tramita el plan trasladará al órgano ambiental un escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia, en los términos previstos en la legislación estatal básica en materia de evaluación ambiental.

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

De mantenerse la discrepancia, la consejería insular que tramita el plan elevará la misma al pleno del cabildo. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia.

8. Una vez publicada la declaración ambiental estratégica, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan, a la aprobación definitiva por el pleno del cabildo, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

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

9. Una vez aprobado de forma definitiva, se publicará en el Boletín Oficial de Canarias, a los efectos de su entrada en vigor, y en la sede electrónica del cabildo.

CAPÍTULO III

Planes y normas de espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000

Artículo 104. *Tipología.*

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

a) Planes rectores de uso y gestión de parques nacionales, naturales y rurales.
b) Planes directores de reservas naturales integrales y especiales.
c) Planes especiales de los paisajes protegidos.
d) Normas de conservación de monumentos naturales y sitios de interés científico.
e) Planes de protección y gestión de lugares de la Red Natura 2000 no incluidos en la red canaria de espacios protegidos.

2. La elaboración y el contenido de los planes rectores de uso y gestión de los parques nacionales se regirán por su normativa específica.

3. Los planes de protección y gestión de la Red Natura 2000 se regulan en el título IV de la presente ley.

Artículo 105. *Ámbito.*

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

Artículo 106. *Alcance de la ordenación.*

1. Los planes y normas de espacios naturales protegidos podrán establecer normas de carácter vinculante y normas directivas, señalando los objetivos a alcanzar.

2. Todas las determinaciones de los planes y normas de espacios naturales protegidos deben ser conformes con las que sobre su ámbito territorial establezcan, en su caso, las directrices de ordenación y el respectivo plan insular de ordenación, en cuanto que plan de ordenación de los recursos naturales, de acuerdo con lo establecido en esta ley. A su vez,

estos planes y normas prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, los cuales deberán incorporar sus determinaciones y, en su caso, desarrollarlas.

A tales efectos, los planes territoriales y urbanísticos habrán de respetar las determinaciones que hubieran establecido los planes y normas de espacios naturales protegidos, y desarrollarlas si así lo hubieran establecido estos.

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

Artículo 107. *Contenido.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación estatal básica, los planes y normas de espacios naturales protegidos tendrán el siguiente contenido:

a) La división, en su caso, de su ámbito territorial en zonas distintas según sus exigencias de protección.

b) El establecimiento, sobre cada uno de los ámbitos territoriales que resulten de la zonificación, de la clase y categoría de suelo de entre las reguladas en esta ley que resulten más adecuadas para los fines de protección.

c) La regulación del régimen de usos e intervenciones sobre cada uno de los ámbitos resultantes de su ordenación distinguiendo entre usos permitidos, usos prohibidos y usos autorizables.

d) Las condiciones para la ejecución de los distintos actos que pudieran ser autorizables.

e) Las determinaciones relativas a la gestión y a la ordenación urbanística previstas en la presente ley.

2. En aquellos espacios naturales protegidos coincidentes con espacios naturales de la Red Natura 2000, las normas y planes de aquellos incluirán todas las determinaciones precisas para el cumplimiento de las obligaciones referidas a la Red Natura 2000.

3. El contenido de los planes rectores de uso y gestión tendrá carácter supletorio del aplicable a las normas de los demás espacios naturales en tanto sea preciso para completar la ordenación.

Artículo 108. *Zonificación.*

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

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

b) Zonas de uso restringido: Constituidas por aquellas superficies 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 aquellas superficies donde se desarrollan usos agrarios y pesqueros tradicionales que sean compatibles con su conservación.

e) Zonas de uso general: Constituidas por aquellas superficies que, por su menor calidad relativa dentro del espacio natural protegido, o por admitir una afluencia mayor de visitantes, puedan servir para el emplazamiento de instalaciones, actividades y servicios que redunden en beneficio de las comunidades locales integradas o próximas al espacio natural.

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

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

Artículo 109. *Determinaciones de gestión de planes rectores de uso y gestión.*

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

a) Normas, directrices y criterios para la organización de la gestión del espacio natural afectado.

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

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

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

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

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

Artículo 110. *Determinaciones específicas de ordenación urbanística.*

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 111. *Documentación.*

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

a) Memoria, que contendrá un estudio de los ecosistemas, delimitará las distintas zonas, el régimen de protección y el aprovechamiento de los recursos, si diera lugar, y concretará la normativa de aplicación en cada una de ellas.
b) Normativa.
c) Anexo cartográfico.
d) Documentación ambiental, en su caso.
e) Estudio económico de las actuaciones que se prevean, en su caso.

Artículo 112. *Iniciativa.*

1. La competencia para formular los instrumentos de ordenación de los espacios naturales corresponde a los cabildos insulares, salvo en el caso de los parques nacionales.
2. Los patronatos insulares de espacios naturales protegidos y los ayuntamientos, en los espacios naturales protegidos sobre los que ejerzan sus competencias, podrán proponer la formulación o alteración de cualquier instrumento de ordenación del espacio natural, mediante solicitud acompañada de certificación del acuerdo adoptado por su órgano rector y de un documento base.
3. Cuando la iniciativa sea del cabildo insular, se acompañará, además, de un informe del correspondiente patronato insular de espacios naturales protegidos, que en todo caso deberá ser oído en el trámite de consulta.

Artículo 113. *Tramitación.*

1. La tramitación de los planes y normas se establecerá reglamentariamente, en función de la categoría de espacio natural protegido que ordenen, con las siguientes particularidades:

a) En el caso de los planes rectores de uso y gestión, el plazo para evacuar los informes y las consultas será de dos meses.
b) Se dará trámite de consulta en la fase de avance, cuando sea preceptiva, y en la fase de información pública, en todo caso, a los ayuntamientos y a la Administración autonómica.

2. Solo los planes de gestión de espacios naturales protegidos o de los lugares de la Red Natura 2000 que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los términos previstos en la legislación estatal básica, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica.

Artículo 114. *Aprobación.*

1. La aprobación de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales, así como su modificación, incluidos los documentos ambientales que procedan, corresponderá a los cabildos insulares, previo informe preceptivo del departamento competente del Gobierno de Canarias.
2. No obstante, los planes rectores de uso y gestión de parques nacionales se tramitarán por el departamento competente de la Administración autonómica, y serán aprobados por el Gobierno de Canarias, en el marco de la legislación estatal básica.
3. Los planes de desarrollo sectorial de los parques nacionales tendrán el objeto y las finalidades previstas para los planes especiales de ordenación en esta ley y aquellos que se fijen en el plan rector de uso y gestión y su elaboración se rige por lo dispuesto para dichos planes especiales. Su formulación y aprobación corresponde al respectivo cabildo y están sujetos a evaluación ambiental estratégica simplificada cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumplen con las determinaciones ambientales del parque nacional que desarrollan, previamente evaluado. En el caso de que no se ajusten a tales determinaciones ambientales, los planes de desarrollo sectorial deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Artículo 115. *Cooperación interadministrativa.*

1. Como manifestación del proceso de cooperación interadministrativa, la normativa urbanística aplicable a los asentamientos agrícolas y rurales situados dentro del ámbito territorial de los espacios naturales protegidos requerirá informe favorable de los ayuntamientos afectados.

2. El establecimiento de cualesquiera otras normas de carácter urbanístico para los espacios naturales protegidos queda sujeto a informe preceptivo de los municipios afectados.

Artículo 116. *Espacios incluidos en la Red Natura 2000.*

1. En los espacios incluidos en la Red Natura 2000, formen parte o no de la red de espacios naturales de Canarias, que no cuenten con plan de protección y gestión, los cabildos insulares fijarán las medidas de conservación y de protección necesarias para responder a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en tales áreas. Sin perjuicio de su inmediata aplicación, estas medidas deberán ser incorporadas en el plan de ordenación del espacio natural.

Asimismo, el Gobierno de Canarias podrá establecer por decreto medidas moduladas de control ambiental a incluir preceptivamente por los cabildos en las citadas medidas de conservación y de protección tendentes a evitar alteraciones, con efectos claramente apreciables que afecten a los hábitats naturales o a los de las especies que determinaron la inclusión del correspondiente espacio en la Red Natura 2000.

2. Sin perjuicio de lo anterior, para la gestión de cada uno de los espacios de la Red Natura 2000 no incluidos en la red canaria de espacios protegidos, los cabildos elaborarán un plan de protección y gestión con el contenido previsto en el artículo 175 de esta ley que tendrá la tipología de las normas de conservación.

3. En la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que afectan a espacios de la Red Natura 2000 se atenderá a lo previsto en la normativa específica de aplicación.

Artículo 117. *Facultades de subrogación.*

La comprobación por el Gobierno de Canarias de la inacción o retraso injustificado del cabildo en la elaboración de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos, o de la Red Natura 2000, conllevará, previo requerimiento por plazo de tres meses, la asunción del ejercicio de la competencia atribuida al cabildo y la elaboración por sustitución, por la consejería competente del instrumento de ordenación o norma de conservación.

CAPÍTULO IV

Planes territoriales de ordenación

Artículo 118. *Concepto y clases.*

1. Los planes territoriales constituyen un instrumento de ordenación territorial de la isla, en desarrollo de los planes insulares y, en su caso, de las directrices de ordenación.

2. Los planes territoriales de ordenación pueden ser parciales o especiales.

Artículo 119. *Planes territoriales parciales.*

1. Los planes territoriales parciales tendrán por objeto la ordenación integrada de partes singulares y concretas del territorio que, en virtud de sus características naturales o funcionales, el interés de su ordenación o planificación de sus usos, tenga trascendencia insular o supramunicipal.

2. La delimitación de su ámbito y contenido de ordenación deberá estar prevista en el plan insular de ordenación, por lo que exclusivamente podrá formularse en desarrollo de aquel.

3. Solo serán vinculantes para el planeamiento urbanístico las determinaciones de los planes territoriales parciales relativas a los sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés insular.

4. La ejecución de las obras previstas en los mismos quedará legitimada directamente a través de la aprobación del respectivo proyecto técnico, debiendo contener a estos efectos la ordenación pormenorizada precisa.

Artículo 120. *Planes territoriales especiales.*

1. Los planes territoriales especiales tendrán por objeto exclusivo:

a) Concretar y definir las infraestructuras y los equipamientos estructurantes de interés supramunicipal, cuando no sean objeto de ordenación por el plan insular de ordenación o por determinaciones de la legislación sectorial cuando esté así establecido por la misma.

b) Definir y ordenar los equipamientos, dotaciones e infraestructuras de uso público y recreativos vinculados a los recursos naturales y espacios protegidos.

2. La ejecución de las obras previstas en los mismos quedará legitimada directamente a través de la aprobación del respectivo proyecto técnico, siempre y cuando incorpore la necesaria ordenación pormenorizada.

Artículo 121. *Documentación.*

1. Los planes territoriales estarán integrados, al menos, por los siguientes documentos:

a) Documentos de información, que estarán integrados por la memoria y los planos de información.

b) Documentos de ordenación, que estarán integrados por la memoria justificativa de la ordenación, los planos de ordenación, la normativa, el programa de actuación y el estudio económico-financiero.

c) Documentación ambiental.

2. También forman parte del contenido documental del plan los informes de contestación a las alegaciones presentadas en los trámites preceptivos de participación pública y de consulta correspondientes a las distintas fases de su tramitación.

Artículo 122. *Iniciativa y procedimiento de aprobación.*

1. La competencia para formular, elaborar y aprobar los planes territoriales, parciales y especiales, corresponde a los cabildos insulares.

2. El Gobierno de Canarias, a través de la consejería competente por razón de la materia, podrá formular planes territoriales especiales.

3. La iniciativa, elaboración y aprobación de los planes territoriales, parciales y especiales, se regirá por lo previsto para los planes insulares de ordenación, a excepción de la aprobación de las fases previas a la aprobación definitiva, que corresponderá al Consejo de Gobierno insular.

4. La tramitación de los planes territoriales, parciales y especiales, se regirán por los siguientes plazos:

a) Plazo de consulta pública previa: un mes.

b) Plazo de información pública y de consulta del avance y del documento aprobado inicialmente: mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses.

c) Plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica: dos meses.

d) Cuando la formulación no corresponda al cabildo insular, la declaración ambiental estratégica también se publicará en la sede electrónica del órgano ambiental.

CAPÍTULO V

Proyectos de interés insular o autonómico

Artículo 123. *Objeto.*

1. Los proyectos de interés insular o autonómico tienen por objeto ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar sistemas generales, dotaciones y equipamientos estructurantes o de actividades industriales, energéticas, turísticas no alojativas, culturales, deportivas, sanitarias o de naturaleza análoga de carácter estratégico, cuando se trate de atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes. Estas circunstancias deberán estar justificadas debidamente en el expediente.

2. Los proyectos de interés insular o autonómico pueden aprobarse en ejecución del planeamiento insular, de las directrices o de forma autónoma. En este último caso, el proyecto comprenderá también la determinación y la localización de la infraestructura o actividad de que se trate.

3. El interés insular o autonómico de los proyectos vendrá determinado por el ámbito competencial de la administración actuante en cada caso, debiendo acreditarse su carácter estratégico.

4. Los proyectos de interés insular o autonómico pueden ejecutarse en cualquier clase de suelo, **con independencia de su clasificación y calificación urbanística**. No obstante, solo podrán afectar a suelo rústico de protección ambiental cuando no exista alternativa viable y lo exija la funcionalidad de la obra pública de que se trate; y de forma excepcional y únicamente para proyectos de iniciativa pública cuando se trate de suelo rústico de protección agraria.

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 4 por Sentencia del TC 86/2019, de 20 de junio. Ref. BOE-A-2019-10914

Artículo 124. *Iniciativa.*

Los proyectos de interés insular o autonómico podrán ser promovidos por iniciativa pública o privada.

Artículo 125. *Determinaciones.*

1. Los proyectos de interés insular o autonómico deberán reflejar con claridad, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Justificación detallada del interés insular o autonómico, del carácter estratégico de la iniciativa, y de las circunstancias concurrentes.

b) Identificación de la administración pública, organismo, entidad o persona física o jurídica promotora.

c) Localización de las obras a ejecutar y delimitación del ámbito territorial de incidencia del proyecto.

d) Descripción, con la suficiente especificación, de la ordenación y de las características técnicas del proyecto, así como de la forma de gestión a emplear para su ejecución y la duración temporal estimada de la misma.

e) Descripción de las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes.

f) Incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas.

g) Adecuación con el planeamiento local vigente en el término o términos municipales en que se asiente o, en su caso, con las determinaciones de dicho planeamiento municipal que han de ser modificadas como consecuencia de la aprobación del proyecto.

h) Justificación de la viabilidad económica, en relación con el coste total previsto.

i) Estudio de alternativas posibles, en el caso de que el proyecto afecte a suelo rústico de protección ambiental.

2. Los proyectos de iniciativa privada deberán además contener los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la misma, que será obligatorio garantizar. La garantía total será del 10% del coste total de las obras a realizar, según proyecto básico, para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Este importe podrá ser elevado en casos singulares, de forma motivada, hasta el 20% del mismo importe.

Artículo 126. *Alcance de las determinaciones y condiciones.*

Las determinaciones contenidas en los proyectos de interés insular o autonómico prevalecerán sobre el planeamiento insular y municipal, que habrá de adaptarse a los mismos con ocasión de la primera modificación que afecte a este suelo.

Téngase en cuenta que se declara que el este artículo es conforme a la Constitución siempre que se interprete tal y como se indica en el fundamento jurídico 10.B, por Sentencia del TC 86/2019, de 20 de junio. Ref. BOE-A-2019-10914

Artículo 127. *Documentación.*

Los proyectos de interés insular o autonómico deberán incluir, al menos, la siguiente documentación:

a) Una memoria justificativa y la descripción detallada de la ordenación y de las previsiones de ejecución necesarias, incluido el análisis ambiental de las distintas alternativas, con inclusión de la alternativa cero, y sus posibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales.

b) La solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo a la persona promotora, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran necesarias para la conexión con las redes generales de servicios y comunicaciones, garantizando la operatividad y calidad de las infraestructuras públicas preexistentes.

c) La asunción de todos los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento y, en su caso, el pago del correspondiente canon.

d) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, en el que se precisará la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, las fuentes de financiación y, en su caso, el canon que deba pagarse al municipio o municipios afectados.

e) La acreditación de la prestación de garantía correspondiente.

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

g) La documentación gráfica que sea precisa para reflejar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el artículo anterior.

h) La documentación ambiental prevista legalmente.

Artículo 128. *Procedimiento de aprobación.*

La aprobación de los proyectos de interés insular o autonómico se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Salvo que la iniciativa corresponda a la administración competente para su aprobación, el procedimiento se iniciará con la presentación de la solicitud por parte del sujeto promotor en el registro correspondiente, que deberá ir acompañada de la documentación exigida.

b) Formulada la solicitud, la administración competente resolverá sobre el interés insular o autonómico del proyecto. Si el proyecto fuera de iniciativa privada se requerirá, antes de la declaración del interés insular o autonómico, informe de los municipios en cuyo suelo se pretenda ejecutar el mismo. Si no se acordara el interés público, se procederá al archivo de

la solicitud, notificándoselo a la persona promotora. Transcurridos tres meses sin notificación de resolución expresa, se entenderá desestimada por silencio administrativo.

c) La declaración de interés insular o autonómico será requisito para continuar la tramitación, pero sin condicionar la resolución final que se adopte.

d) Declarado el interés insular o autonómico, se someterá el expediente a los trámites de información pública y de audiencia a las personas propietarias de suelo incluidas en el proyecto por plazo de un mes contado a partir de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica de la Administración.

Simultáneamente y en el mismo plazo, se someterá a informe de la Administración autonómica o insular, según corresponda, y de los municipios afectados, cuando estos no sean las personas promotoras del proyecto. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. No se tendrán en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

e) Informadas las alegaciones presentadas en los trámites de información pública y de consulta institucional, el Pleno de la corporación insular o el Gobierno de Canarias aprobará el citado proyecto, pudiendo establecer las condiciones y las medidas correctoras que estime precisas.

Cuando los municipios en cuyo territorio haya de asentarse la infraestructura o instalación manifiesten su disconformidad con un proyecto de interés insular o autonómico, se elevará el expediente al Gobierno de Canarias para que resuelva sobre su aprobación definitiva en consideración al interés público prevalente.

f) El acuerdo de aprobación se publicará en el Boletín Oficial de Canarias para su entrada en vigor. Su contenido deberá incluir pronunciamiento sobre los compromisos, deberes y cesiones, incluido, en su caso, el pago del canon por ocupación del suelo rústico previsto en la presente ley que deberá abonar a la persona promotora del proyecto a favor del municipio o municipios en cuyo territorio haya de ejecutarse y el aprovechamiento que se derive del proyecto. El contenido documental íntegro del proyecto se publicará en la sede electrónica de la administración competente para su aprobación.

g) Cuando la iniciativa no corresponda a la administración competente para su aprobación, transcurrido el plazo de seis meses desde la notificación de la declaración de interés insular o autonómico sin que se hubiera publicado resolución expresa de aprobación del proyecto, este se podrá considerar desestimado por silencio.

Artículo 129. *Evaluación ambiental.*

1. Los proyectos de interés insular o autonómico que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, a menos que, conforme a la misma, proceda el procedimiento ordinario, en cuyo caso será este el aplicable.

2. Aquellos proyectos de interés insular o autonómico que no comporten ordenación se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 130. *Efectos.*

1. La publicación del proyecto de interés insular o supramunicipal implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del mismo, obligando a integrar sus determinaciones en el planeamiento territorial o urbanístico que resulte afectado, con ocasión de su primera modificación sustancial.

2. La publicación del proyecto de interés insular o autonómico legitimará la implantación de los usos y actividades, así como la ejecución de las obras e instalaciones que sean precisas para su ejecución.

3. En el caso de los proyectos de iniciativa pública, el acuerdo de aprobación llevará implícita, a efectos expropiatorios, la declaración de utilidad pública o, en su caso, el interés social, la necesidad de ocupación y la declaración de la urgente ocupación de los bienes afectados por la expropiación a que dé lugar la realización del proyecto de interés insular o autonómico, teniendo el promotor, en su caso, la condición de beneficiario.

Artículo 131. *Vigencia.*

1. Los proyectos de interés insular o autonómico se entenderán vigentes hasta la finalización de su ejecución, con pleno cumplimiento de su finalidad. No obstante, el órgano que lo hubiera aprobado, de oficio o a instancia de parte, podrá acordar su extinción anticipada, en los siguientes supuestos:

a) La renuncia expresa del promotor a su ejecución.
b) El transcurso del plazo de dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado su ejecución o cuando iniciada esta se interrumpiera, sin la concurrencia de causa justificada de fuerza mayor, durante más de dos años.
c) El incumplimiento grave de las previsiones contenidas en el proyecto.

2. En los supuestos previstos en las letras b) y c) del apartado anterior, se deberá otorgar audiencia previa a los promotores y municipios afectados, por plazo de veinte días. En el caso de los proyectos de interés autonómico se dará audiencia también al cabildo afectado. El acuerdo que declare la extinción anticipada se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.
3. Declarada la extinción anticipada, la administración competente podrá, en el plazo máximo de tres meses, asumir directamente la ejecución del proyecto. Transcurrido dicho plazo:

a) Los terrenos afectados recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanística que tuvieran con anterioridad a la aprobación del proyecto, sin que para ello sea preciso modificar el planeamiento.
b) La persona o entidad responsable de su ejecución deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.
c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

Artículo 132. *Subrogación en la posición jurídica del promotor.*

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un proyecto de interés insular o autonómico estará obligada a la completa realización de las obras e instalaciones previstas.
2. Excepcionalmente, en virtud de circunstancias sobrevenidas, cuando sea indispensable para el aseguramiento de la conclusión de la ejecución, la administración competente podrá autorizar, a instancia del interesado, la sustitución, total o parcial, del promotor por otra persona o entidad en los derechos y las obligaciones derivados de la ejecución del proyecto.
3. Las solicitudes a que se refiere el apartado anterior deberán resolverse en el plazo de dos meses siguientes a su presentación, atendiendo en todo caso a la persistencia del interés público en la ejecución del proyecto, el grado de cumplimiento por parte del promotor inicial, el estado de ejecución de las obras y la solvencia económica, técnica y profesional de la persona o las personas que pretendan asumir, por subrogación, la ulterior realización del proyecto. El transcurso de dicho plazo permitirá entender desestimada la solicitud.
4. La autorización de la subrogación comportará la pérdida por el adjudicatario originario de la garantía, en proporción a las obras pendientes de ejecución.

CAPÍTULO VI

Instrumentos de ordenación urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 133. *Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

A. Normas técnicas del planeamiento urbanístico.

B. Planes generales de ordenación.
C. Instrumentos urbanísticos de desarrollo:

a) Planes parciales.
b) Planes especiales.
D. Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial:

a) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.
b) Programa de actuación sobre el medio urbano.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.

3. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación.

4. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones, el contenido sustancial y documental y los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación previstos en este artículo.

5. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se regirán por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Artículo 134. *Instrumentos complementarios.*

1. La ordenación urbanística se complementa con los siguientes instrumentos:

a) Los estudios de detalle.
b) Los catálogos.
c) Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

2. Igualmente, la ordenación podrá ser complementada y, en su caso, completada por ordenanzas provisionales insulares y municipales en los supuestos establecidos por esta ley.

Artículo 135. *Niveles de ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística de los municipios canarios se desarrolla en dos niveles diferentes:

a) La ordenación estructural, que define el modelo urbanístico del municipio.
b) La ordenación pormenorizada, que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.

2. La ordenación estructural se llevará a cabo en el plan general de ordenación, de acuerdo con las determinaciones previstas en esta ley.

3. La ordenación pormenorizada se establecerá, preferentemente, en los instrumentos de desarrollo del plan general y contendrá las determinaciones previstas en esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

Potestativamente, el plan general de ordenación podrá establecer la ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo.

4. Las determinaciones de la ordenación estructural prevalecerán, en caso de contradicción, sobre las determinaciones de la ordenación pormenorizada, con las excepciones previstas en el artículo siguiente.

Artículo 136. *Ordenación urbanística estructural.*

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

A. Con carácter general:

a) La clasificación y categorización del suelo.
b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.

c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

d) La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se incluirán dentro de estos, al menos, los siguientes:

1) Sistemas de infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal.

2) Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y en suelo urbanizable.

3) Sistemas generales de otras infraestructuras o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal.

e) Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo.

f) Definición de los ámbitos, elementos o espacios que requieran una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, cultural o paisajístico, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas.

B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

a) La distinción, en el suelo urbanizable, entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.

b) Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos.

c) El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.

d) La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.

C. En el suelo rústico:

a) La adscripción a la categoría que corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada categoría.

b) La delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas, estableciendo, cuando sea preciso, los criterios para su ordenación pormenorizada.

c) La determinación de las infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo rústico.

d) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los proyectos que, no obedeciendo a usos y actividades ordinarias del suelo rústico, se pretendan implantar en aquel y que el plan general entienda compatibles con su propuesta, de manera que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, debiendo determinar de forma expresa y motivada, en su caso, los suelos que no admitan la implantación de actuaciones de interés público y social.

Artículo 137. *Ordenación urbanística pormenorizada.*

1. La ordenación urbanística pormenorizada vendrá determinada por las determinaciones siguientes:

A. Con carácter general:

a) La regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, con el establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas.

b) Los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural. Reglamentariamente se determinarán los tipos de equipamientos y, en su caso, cuando no se establezcan en la presente ley, las reservas mínimas requeridas.

c) Las medidas protectoras de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos de dominio público, de acuerdo con las previsiones de la legislación sectorial aplicable.

d) Normas urbanísticas pormenorizadas que complementen las propias de la ordenación estructural.

e) Todas aquellas determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento.

B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

a) La definición detallada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes y previsiones de aparcamiento público.

b) La delimitación de ámbitos, continuos o discontinuos, en el suelo urbano no consolidado y, en su caso, de unidades de ejecución.

c) La determinación del aprovechamiento urbanístico medio de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada área territorial de similares características delimitada por el plan general.

d) En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.

e) La determinación del carácter público o privado del sistema de ejecución de los diferentes ámbitos, sectores o unidades de actuación.

f) La delimitación de los ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano sujetos a actuaciones sobre el medio urbano.

g) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

C. En el suelo rústico: la ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas.

2. Al establecer la ordenación pormenorizada, se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del plan general en su conjunto. A estos efectos se computarán las reservas y los estándares establecidos en el artículo siguiente de esta ley. Igualmente, se podrá computar la parte destinada al uso público que, de ordinario, sirva de espacio libre, de los espacios naturales protegidos próximos a núcleos de población, así como de las playas urbanas. Con la anterior salvedad, quedan excluidos los espacios protegidos por sus condiciones naturales, los de protección de infraestructuras públicas y los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario.

3. La ordenación de los suelos incluidos dentro de un espacio natural protegido se limitará a reproducir, cuando exista, la ordenación establecida por el plan o norma del correspondiente espacio natural. En caso de no existir dicha ordenación, se aplicará lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena de la presente ley.

Salvo que el propio plan o norma del espacio natural protegido establezca otra determinación, la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos y urbanizables localizados, total o parcialmente, dentro del espacio natural, podrá desarrollarse o modificarse, en su caso, por el plan general de ordenación o por el planeamiento urbanístico de desarrollo que contenga la ordenación pormenorizada.

Artículo 138. *Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

A. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

b) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

c) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.

Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.

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

B. En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo 7 metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

C. En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:

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

b) Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el 1% de la superficie total ordenada.

c) Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el 3% de la superficie total ordenada.

2. Los planes generales de ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, que sean incompatibles con el uso residencial, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial.

A tal efecto, el plan general de ordenación deberá incluir entre sus determinaciones que en al menos un 20% del total de la superficie de suelo urbanizable destinada a tal uso industrial las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 metros cuadrados, localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano. Motivadamente, el plan general de ordenación podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que no se consideren aptos para la ubicación de pequeñas y medianas empresas, previendo su compensación en el resto de sectores, para asegurar una distribución equilibrada.

3. Salvo determinación específica en contrario del planeamiento insular, los planes generales de ordenación podrán establecer la clasificación y categorización de suelos industriales para polígonos de ámbito municipal, tanto de nueva creación como de ampliación de los existentes.

4. Los polígonos industriales, cualquiera que sea su dimensión, serán destinados a usos y actividades industriales. La localización en ellos de cualquier actividad de comercio mayorista o especializado u otro uso tendrá carácter excepcional.

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

6. Las reservas de suelo establecidas en este artículo podrán modularse reglamentariamente, sin minoración de su superficie, en función de las características de los ámbitos y sectores.

Artículo 139. *Límites de la potestad de planeamiento urbanístico.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:

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

b) Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de esta ley.

c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.

d) Establecer modificaciones en las rasantes y alineaciones tradicionales en los conjuntos históricos de Canarias, declarados con base en 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 la obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto, debiendo en todo caso atenerse a las previsiones de los planes especiales de protección correspondientes.

Artículo 140. *Contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Los planes generales, los planes parciales y los planes especiales deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental:

A. Documentación informativa:

a) Memoria informativa.
b) Planos de información.

B. Documentación de ordenación:

a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística fijados en esta ley.
b) Planos de la ordenación estructurante y/o pormenorizada.
c) Normativa.
d) Programa de actuación urbanística, si procede.
e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.

C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.

D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.

E. Documentación ambiental.

2. El contenido documental de los estudios de detalle estará compuesto de la memoria justificativa, los planos de información y los planos de ordenación.

3. Todos los instrumentos de ordenación urbanística contendrán un análisis de integración paisajística que formará parte de la documentación informativa.

Sección 2.ª Normas técnicas del planeamiento urbanístico

Artículo 141. *Normas técnicas.*

1. El Gobierno de Canarias, a propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística aprobará, mediante decreto, normas técnicas del planeamiento urbanístico, con el fin de establecer:

a) Requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, así como normas específicas que deban ser observadas por estos en la ordenación del espacio litoral y el uso turístico.

b) Criterios para determinar la dimensión, idoneidad y condiciones de contigüidad o extensión que deban cumplir los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber los crecimientos previsibles de carácter residencial, turístico, industrial y terciario.

c) Criterios para la determinación de estándares mínimos de suelo para equipamientos y dotaciones, incluyendo entre ellos la perspectiva de la igualdad de género.

d) Tipos y condiciones de establecimientos susceptibles de ser implantados en suelo rústico y particularmente de los industriales.

e) Criterios para la apreciación de la inadecuación objetiva de los terrenos para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por razones económicas, geotécnicas o morfológicas.

f) Criterios de sostenibilidad y de eficiencia energéticas a contemplar por el planeamiento.

g) Normalización de todas las tramas representativas de las clasificaciones, categorizaciones y usos, que habrán de utilizarse en ortofotos actualizadas –con delimitaciones de las parcelas catastrales superpuestas– y en los planos y documentación gráfica en general de los instrumentos de ordenación territorial, de ordenación de los recursos generales, de regulación de los espacios naturales y de ordenación urbanística.

h) Normalización de plantillas de índices y desarrollo sistemático, y estándares del contenido de los instrumentos de ordenación, para armonizar las siglas identificativas, el formato, volumen y lenguaje de todos ellos, favoreciendo así su comprensión y manejo por todas las personas y simplificando los trabajos de redacción.

2. Las normas técnicas podrán ser aprobadas incluyendo todos o alguno de los contenidos previstos en el apartado anterior.

3. Una vez aprobadas y publicadas, las normas técnicas serán vinculantes para todos los instrumentos de ordenación urbanística, si bien su incorporación se producirá con ocasión de la modificación sustancial de cada uno de ellos.

Sección 3.ª Planes generales de ordenación

Artículo 142. *Objeto y contenido.*

1. Los planes generales de ordenación definen el modelo territorial y urbanístico del municipio en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación y del planeamiento insular.

2. El plan general de ordenación contendrá, con carácter de contenido mínimo, las determinaciones de ordenación estructural del término municipal completo.

3. Con carácter potestativo, el plan general de ordenación podrá establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo.

4. Los planes generales de ordenación responderán a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad.

Artículo 143. *Iniciativa.*

1. La competencia para formular, elaborar y aprobar los planes generales de ordenación corresponde a los ayuntamientos.

2. El acuerdo de iniciación deberá: a) fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación; b) designar el órgano promotor y, en su caso, el órgano ambiental, de acuerdo con sus propias normas organizativas; c) designar un director responsable de la elaboración del plan;

y d) establecer un cronograma estimado de tramitación, de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley.

3. Acordada la iniciación, el órgano promotor elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del borrador del plan. Asimismo, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web del ayuntamiento, por un plazo de un mes, en la que se recabará opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.

4. A la vista de las aportaciones realizadas, el órgano promotor elaborará un borrador del plan y un documento inicial estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información: los objetivos de la planificación; el alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables; el desarrollo previsible del plan o programa; los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático; las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

5. Dicha documentación, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, se remitirá al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

6. Una vez comprobado que la documentación presentada cumple los requisitos exigidos y, en su caso, requerida la subsanación, el órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, de acuerdo con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción. La falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento, no teniéndose en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

7. Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al órgano municipal competente en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, al objeto de elaborar el avance del plan.

8. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica del ayuntamiento y, cuando pertenezca a una administración diferente, de la sede electrónica del órgano ambiental.

Artículo 144. *Elaboración y aprobación.*

1. Recibido el documento de alcance, el órgano promotor elaborará el estudio ambiental estratégico y el documento de avance del plan general, que contendrá el análisis y valoración de las diferentes alternativas de ordenación contempladas.

2. El documento de avance del plan general, acompañado del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

De conformidad con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental, la falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento; no teniéndose en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico y un resumen ejecutivo en los términos de la legislación básica estatal.

3. A la vista del resultado de los trámites de información pública y de consulta, el órgano promotor modificará, de ser preciso, el contenido del estudio ambiental estratégico y elaborará el documento del plan que vaya a someterse a aprobación inicial por parte del Pleno del ayuntamiento, seleccionándose aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

El documento resultante, que incorporará la alternativa o alternativas seleccionadas, se someterá a informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales y posteriormente a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias; estándose a lo previsto en el apartado anterior sobre la emisión de los informes.

En todo caso, tendrán la consideración de administraciones afectadas los ayuntamientos colindantes, el respectivo cabildo insular, la Administración autonómica y la Administración estatal. En concreto, la Administración autonómica emitirá un informe único, preceptivo y vinculante, sobre las cuestiones sectoriales relativas a las competencias de carácter autonómico que pudieran resultar afectadas por el plan, a través del órgano colegiado al que se refiere el artículo 12.5 de la presente ley.

Asimismo, en cumplimiento de los principios de lealtad institucional y seguridad jurídica, si el órgano informante de la Administración autonómica advirtiera que existe algún aspecto del plan sometido a informe del que pudiera resultar una manifiesta infracción del ordenamiento jurídico, lo pondrá en conocimiento de la administración que hubiera remitido dicho plan. El informe se basará estrictamente en criterios de legalidad.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

4. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, se introducirán las modificaciones que resulten de dicho proceso; actualizándose, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

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

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

Si el órgano ambiental considera que la información pública o las consultas no se han realizado correctamente o que es necesaria información adicional, requerirá al órgano sustantivo para que lo subsane en el plazo máximo de tres meses. En este caso, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Transcurridos tres meses desde el requerimiento el órgano ambiental sin que se hubiese subsanado el expediente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando al órgano municipal competente la resolución de terminación.

6. En el supuesto de que existan discrepancias sobre el contenido de la evaluación ambiental estratégica, el órgano municipal que tramita el plan trasladará al órgano ambiental un escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia, en los términos previstos en la legislación estatal básica.

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

De mantenerse la discrepancia, el órgano municipal que tramita el plan elevará la misma, bien al Gobierno de Canarias cuando el órgano ambiental sea autonómico, o bien, en otro caso, al pleno municipal. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia.

7. Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo de resolución de discrepancias, se publicará en el plazo de quince días hábiles en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica del ayuntamiento y, cuando pertenezca a una administración diferente, en la sede electrónica del órgano ambiental.

8. Una vez publicada la declaración ambiental estratégica, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

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

9. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de Canarias a los efectos de su entrada en vigor, junto con la documentación prevista en la legislación estatal básica; y en la sede electrónica del ayuntamiento.

10. En el caso de que la ordenación pormenorizada se pretenda realizar de forma completa por el Plan General, su elaboración, aprobación y evaluación ambiental se realizará por el procedimiento establecido para los planes parciales y especiales de ordenación de acuerdo con los artículos 147 y 148 de esta ley.

Sección 4.ª Instrumentos urbanísticos de desarrollo

Artículo 145. *Planes parciales de ordenación.*

Los planes parciales de ordenación tienen por objeto, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable:

a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento cuando no se encuentren ordenados directamente por el plan general.

b) Modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por el plan general de ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que establezca dicho plan.

Artículo 146. *Planes especiales de ordenación.*

1. Los planes especiales de ordenación tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:

a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.

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

c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.

d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en esta ley.

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

f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.

g) Cualesquiera otras análogas que se prevean reglamentariamente.

3. Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se regirán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca.

4. Para alcanzar la finalidad que los justifica, los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, sin que contravenga la ordenación estructural y justificando su coherencia con la misma.

Artículo 147. *Elaboración y aprobación.*

1. Cualquier sujeto, público o privado, podrá elaborar y proponer planes parciales y planes especiales, en los términos fijados por el plan general.

2. Formulado el instrumento de planeamiento, se procederá a su aprobación inicial por el órgano competente de acuerdo con la legislación de régimen local, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales. Cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten

insubsanables. En todo caso, la aprobación inicial no condicionará en modo alguno la resolución que se derive de la tramitación del procedimiento.

3. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo fijado por la legislación ambiental o sectorial aplicable o, en su defecto, de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica.

4. En el caso de planes de iniciativa privada, transcurridos dos meses desde la aprobación inicial sin que se haya anunciado la información pública, el promotor podrá cumplimentar ese trámite por sus propios medios, poniéndolo en conocimiento de la administración urbanística. En este caso, la información pública se realizará por plazo de un mes mediante anuncio publicado por el promotor en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia. Las alegaciones se presentarán en el ayuntamiento, pudiéndose consultar la iniciativa y su documentación en las oficinas municipales. Concluido el plazo correspondiente, se tendrá por cumplimentado el trámite de información pública a todos los efectos.

5. Finalizado el plazo de información pública y de consulta institucional, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

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

6. En el caso de los planes especiales de protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas o sitios históricos se requerirá informe favorable del cabildo insular correspondiente, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses a partir de su solicitud, transcurridos los cuales se entenderá que es favorable.

7. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su entrada en vigor.

Artículo 148. *Evaluación ambiental.*

1. Los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, con el alcance y contenido que proceda, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumplen con las determinaciones ambientales del plan general que desarrollan, previamente evaluado. En el caso de que el plan parcial o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. A tales efectos, el ayuntamiento, de oficio o a solicitud del promotor, acordará el inicio de la evaluación ambiental simplificada. La solicitud del promotor, en su caso, deberá venir acompañada de un borrador del plan y de un documento ambiental estratégico.

3. Comprobada la documentación, el órgano municipal competente para promover el plan remitirá el expediente al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico, en el plazo máximo de cuatro meses, computados a partir de la recepción de la solicitud o desde la subsanación de la documentación, previa consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles. El informe ambiental estratégico se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación.

4. Si el órgano ambiental estimase que el plan debe someterse a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, elaborará y notificará al promotor el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. El promotor deberá tener en cuenta el estudio ambiental estratégico al redactar el plan para su aprobación inicial.

5. Una vez efectuados los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas y a las personas interesadas, por plazo mínimo de cuarenta y cinco días, el órgano municipal competente para promover el plan remitirá la propuesta final de plan al órgano ambiental para que por parte de este último se formule la declaración ambiental estratégica en el plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción completa del expediente, prorrogables por un mes más, por razones debidamente justificadas, que se comunicarán al ayuntamiento y, en su caso, al promotor.

6. En caso de discrepancia sobre el contenido de la declaración ambiental, resolverá el alcalde o la junta de gobierno local, según el que sea competente, de acuerdo con el procedimiento previsto en la legislación básica en materia de evaluación ambiental.

7. Publicada la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo que resuelva las discrepancias, se someterá el plan, con las correcciones correspondientes, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

Artículo 149. *Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada.*

1. Los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de tres meses a partir de la finalización del trámite de información pública. Excepcionalmente podrá prorrogarse, de forma expresa, el citado plazo por dos meses. Transcurrido dicho plazo sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo en los casos de los planes parciales; y desestimados por silencio negativo en el caso de los planes especiales.

2. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico y, en concreto:

a) Por no contener los documentos establecidos por los preceptos que le sean directamente aplicables.

b) Por no contener las determinaciones establecidas por los preceptos que le sean directamente aplicables.

c) Por incluir determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.

d) Por carecer de evaluación ambiental, cuando fuere preceptiva.

CAPÍTULO VII

Instrumentos complementarios

Artículo 150. *Estudios de detalle.*

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

4. Para la elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, quedando

excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental por su escasa dimensión e impacto.

Artículo 151. *Catálogos de protección.*

1. Los catálogos de protección tienen por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico, técnico o cualquier otra manifestación cultural o ambiental. Por su especial valor etnográfico se recogerán en los mismos los caminos reales y senderos tradicionales.

2. Los ayuntamientos tienen la obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección, que contenga la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus características singulares o de acuerdo con la normativa del patrimonio histórico de Canarias, requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso. El catálogo tendrá la forma de registro administrativo accesible por medios telemáticos.

3. Los catálogos podrán formularse como documentos integrantes del planeamiento territorial o urbanístico o como instrumentos de ordenación autónomos. En este último supuesto, en su formulación, tramitación y aprobación se estará a lo previsto para los planes especiales de ordenación.

4. En cada cabildo insular se llevará un registro público de carácter administrativo, en el que se inscribirán todos los bienes y espacios incluidos en los catálogos municipales de la respectiva isla. La inscripción se efectuará de oficio, una vez aprobados definitivamente los distintos planes o, en su caso, los catálogos.

5. Los cabildos insulares anotarán en dicho registro, con carácter preventivo:

a) Los bienes catalogables que sean objeto de protección por los planes o catálogos en tramitación, desde el momento de su aprobación inicial.

b) Aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y de los espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos procedimientos.

Artículo 152. *Catálogos de impactos.*

1. Los ayuntamientos, en colaboración con el cabildo insular respectivo, elaborarán un catálogo específico con una relación detallada de construcciones en suelo rústico que por sus características tipológicas, compositivas o por su situación deterioren de forma notoria el paisaje rural, y respecto de las cuales haya transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones de restablecimiento de la legalidad.

2. Las medidas correctoras, que deberán contemplarse en unas fichas descriptivas, podrán consistir en la demolición total o parcial, la rehabilitación o la adaptación de las mismas a la tipología tradicional de la zona en la que se encuentre.

3. El catálogo de impactos se podrá integrar en la planificación general municipal o ser elaborado de forma autónoma.

Artículo 153. *Ordenanzas municipales de urbanización y de edificación.*

1. Las ordenanzas municipales de urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico.

2. Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y

edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

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

Artículo 154. *Ordenanzas provisionales insulares y municipales.*

1. En caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de estas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen.

2. Estas ordenanzas provisionales no podrán reclasificar suelo.

3. Las ordenanzas insulares y municipales que se aprueben tendrán vigencia hasta tanto se adapten los instrumentos de ordenación correspondientes, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitimen las actividades correspondientes, evitando condicionar el modelo que pueda establecer el futuro planeamiento, sin perjuicio de la obligación de las administraciones competentes de proceder a la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes en la primera modificación sustancial plena o puntual, de que sea objeto.

4. La aprobación de esta clase de ordenanzas podrá llevarse a cabo, también, cuando, iniciada la aprobación o la modificación de un instrumento de ordenación, se produzca una situación sobrevenida que requiera una ordenación, territorial o urbanística, urgente y básica para su viabilidad.

5. Sin perjuicio del deber de comunicación a otras administraciones dispuesto por la legislación de régimen local, el acuerdo de aprobación de la ordenanza será comunicado al departamento con competencias en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias, así como, en su caso, al que las ostente en el cabildo insular correspondiente.

CAPÍTULO VIII

Eficacia y vigencia de los instrumentos de ordenación

Sección 1.ª Entrada en vigor y efectos

Artículo 155. *Entrada en vigor.*

1. Los instrumentos de ordenación serán objeto de publicación oficial. La publicación comprenderá el acuerdo de aprobación definitiva y la normativa. Los planos y el resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental serán objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 23 de esta ley. Las citadas publicaciones serán de carácter gratuito.

2. Los instrumentos de ordenación entrarán en vigor, en todo caso, a los quince días hábiles de la completa publicación en el boletín oficial correspondiente del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa.

3. En caso de aprobación definitiva parcial, la entrada en vigor afectará exclusivamente a la parte del instrumento de ordenación así aprobada y publicada. La parte no aprobada

entrará en vigor cuando se produzca su aprobación y publicación, en su caso, mediante la publicación de texto refundido que incorpore la misma.

4. Una vez en vigor, los instrumentos de ordenación devienen obligatorios y ejecutivos, desplegando plenamente su eficacia legitimadora de la acción urbanística.

Artículo 156. *Efectos.*

La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración de situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que dispone la sección siguiente y el propio planeamiento.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas, tanto públicas como privadas, siendo nula cualquier reserva de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbres.

f) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar y a obtener copia de la documentación, así como a ser informado por escrito sobre su contenido, en la forma que se determine reglamentariamente.

Artículo 157. *Publicidad.*

1. El contenido completo de los instrumentos de ordenación será público. A tal efecto, el contenido documental íntegro del plan se publicará en la sede electrónica de la administración que lo apruebe.

2. La documentación podrá ser consultada, de forma presencial, en las dependencias que al efecto establezca la administración competente para su aprobación, sin perjuicio del acceso a la misma a través de su sede electrónica.

3. Las administraciones públicas competentes para la aprobación de los instrumentos de ordenación deberán tener a disposición de la ciudadanía, a través de su sede electrónica, la versión consolidada, actualizada, del instrumento de ordenación, que incorpore todas las modificaciones y adaptaciones que estén vigentes, con indicación de las determinaciones que se encuentran suspendidas, en su caso. El error en la información podrá determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar, siempre que concurran los requisitos legales para su exigencia.

4. A los efectos de garantizar su publicidad, en la consejería competente en materia de ordenación del territorio y de urbanismo existirá un registro administrativo en el que se recogerán todos los instrumentos de ordenación del territorio y planes urbanísticos aprobados de forma definitiva, así como sus modificaciones y adaptaciones.

5. La administración competente para la aprobación tiene la obligación de remitir la documentación íntegra al Consejo Cartográfico de Canarias.

Artículo 158. *Seguimiento.*

Cada cuatro años, el órgano que apruebe de forma definitiva el instrumento de ordenación elaborará un informe de seguimiento de los efectos ambientales y territoriales derivados de su aplicación y ejecución, que se publicará en su sede electrónica y se remitirá al órgano ambiental.

Sección 2.ª Situación legal de las construcciones preexistentes

Artículo 159. *Clases de situaciones legales.*

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, existentes al tiempo de la entrada en vigor de un nuevo instrumento de ordenación, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán en alguna de las siguientes situaciones legales:

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes, aunque no incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad.

b) Situación legal de afectación por actuación pública. Se aplicará a aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos.

En estos casos, la situación podrá ser parcial cuando la afectación quede circunscrita a una parte diferenciada y autónoma del inmueble, quedando la restante en situación legal de consolidación.

2. Las construcciones, edificaciones e instalaciones incluidas en las situaciones legales descritas quedan sujetas al régimen jurídico específico que se describe en el siguiente artículo.

Artículo 160. *Régimen jurídico de cada situación.*

1. En la situación legal de consolidación se aplicará el siguiente régimen jurídico:

a) Con carácter general se admitirán obras de mantenimiento, conservación, reforma, modernización, demolición parcial, consolidación, rehabilitación o remodelación, incluso las que tengan como efecto mantener y alargar la vida útil del inmueble, sin que sea admisible el incremento de volumen o edificabilidad en contra del nuevo planeamiento.

b) Respecto al uso, se permiten las obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental. Excepcionalmente, cuando las obras vengan exigidas por normas sectoriales de obligado cumplimiento para la continuidad de la actividad, se permitirán las de ampliación que sean imprescindibles para su cumplimiento siempre que quede acreditada la imposibilidad de ajustarse a las mismas mediante la rehabilitación o remodelación del inmueble. No se admitirán cambios de uso que sean manifiestamente incompatibles con el destino asignado por la nueva ordenación del inmueble.

c) En todo caso, el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras y usos podrá admitirse en función de los parámetros de ordenación pormenorizada que motivan la disconformidad.

d) La demolición total de la instalación, construcción o edificación o el cese definitivo del uso preexistente que sea manifiestamente incompatible, conllevará la necesaria adecuación del nuevo proyecto de edificación, instalación o construcción o, en su caso, del nuevo uso, a la edificabilidad o uso del planeamiento vigente en el momento de otorgamiento de la nueva licencia o autorización administrativa habilitante de la obra o del uso.

e) En los casos en que la demolición se debiera o fuera obligada por circunstancias catastróficas o por órdenes de ejecución para evitar situaciones de riesgos o daño o por cualquier otra necesidad de interés general que no constituyan obligaciones de restablecimiento de la realidad física alterada, se permitirá la reconstrucción con la misma edificabilidad del inmueble sustituido.

2. En la situación legal de afectación por actuación pública se aplicará el régimen previsto en el apartado anterior del presente artículo, salvo que la expropiación esté

programada para un plazo inferior a cinco años desde la aprobación del plan, en cuyo caso se aplicará con las siguientes matizaciones:

a) Las obras admitidas con carácter general serán las precisas para el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles durante el periodo que reste hasta la expropiación.

b) No se admitirá ningún cambio de uso que implique obras distintas de las de conservación.

c) Las obras que sean permitidas no supondrán, en ningún caso, incremento de valor a efectos expropiatorios.

d) No será aplicable la reconstrucción excepcional prevista en la letra e) del apartado 1 del presente artículo.

e) En este caso, también el planeamiento podrá concretar qué tipo de obras podrán admitirse en función de las determinaciones de ordenación aplicables.

Artículo 161. *Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos.*

1. Las edificaciones en situación legal de consolidación que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina manifiesta, o su rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, circunstancias que deben acreditarse en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para el desmontaje de los paramentos afectados y su reposición constructiva total o parcial. En todo caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propias de los valores arquitectónicos o etnográficos de la edificación originaria.

2. El mismo régimen se aplicará a las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con lo previsto en la presente ley, en las que concurran los requisitos previstos en el apartado anterior.

Sección 3.ª Vigencia, alteración y suspensión del planeamiento

Artículo 162. *Vigencia.*

1. Los instrumentos de ordenación tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de lo establecido en la presente ley en relación con su modificación, adaptación o suspensión.

2. En ningún caso la alteración de los instrumentos de ordenación podrá estar condicionada por las determinaciones establecidas en el instrumento que se pretende modificar o en otro de inferior jerarquía.

Artículo 163. *Causas de modificación sustancial.*

1. Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.

b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico.

2. La modificación sustancial puede ser plena o parcial, según su ámbito o alcance. Será parcial cuando se circunscriba a una parte del territorio ordenado, a las determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez. A su vez, la evaluación ambiental estratégica que proceda queda circunscrita al ámbito o alcance de la modificación.

Artículo 164. *Causas de modificación menor.*

1. Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

2. Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de vigencia del instrumento de ordenación, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes. No obstante, si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.

3. Cuando una modificación menor de la ordenación urbanística incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

4. La incoación de un procedimiento de modificación sustancial no impide la tramitación de una modificación menor del instrumento de ordenación objeto de aquella.

Artículo 165. *Procedimiento de modificación.*

1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el plan insular permita expresamente a los planes territoriales modificar su contenido.

b) Las modificaciones de la ordenación pormenorizada que puedan realizar los planes parciales y especiales, así como las que el propio instrumento de ordenación permita expresamente efectuar a los estudios de detalle, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

c) Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación.

2. La modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa del documento de avance. En el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada y propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.

Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

Artículo 166. *Límites a las potestades de modificación.*

1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.

3. Las administraciones públicas competentes, de oficio o a instancia de los interesados, podrán rectificar, en cualquier momento, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus instrumentos de planeamiento, sin necesidad de llevar a cabo un procedimiento de modificación. Tales rectificaciones deberán publicarse en el Boletín Oficial de Canarias.

Artículo 167. *Adaptación a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.*

1. Con carácter general, la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, así como la adaptación de los instrumentos de ordenación insulares a los instrumentos de ordenación autonómicos, se producirán con ocasión de la primera modificación sustancial del instrumento que debe adaptarse.

2. Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la inmediata adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio aprobados con posterioridad, o bien de los instrumentos insulares a los instrumentos autonómicos, el Gobierno de Canarias, mediante decreto, podrá requerir a los ayuntamientos o a los cabildos para que procedan a su adaptación. El decreto determinará el contenido y alcance de la obligación de adaptación, los plazos para iniciar y culminar la adaptación y las medidas pertinentes a tal fin.

3. El ejercicio de la facultad prevista en el apartado anterior exige el cumplimiento de los siguientes trámites:

a) Propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a iniciativa propia o a iniciativa de los cabildos insulares.

b) Audiencia del municipio afectado, y en su caso del cabildo, por plazo mínimo de un mes.

4. El transcurso de los plazos fijados sin que se hubieran iniciado o concluido los correspondientes procedimientos habilitará a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la adaptación omitida, en sustitución de los municipios o de las islas correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en los términos que se determinen reglamentariamente.

5. Cuando se trate de la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística al plan insular de ordenación o a cualquier plan territorial de ordenación que desarrolle el plan insular en materias que competan a los cabildos insulares, la potestad de subrogación prevista en este artículo corresponderá al propio cabildo insular debiendo concurrir las mismas causas y seguirse igual procedimiento.

Artículo 168. *Actuaciones excepcionales promovidas por el Gobierno autonómico.*

1. Excepcionalmente, cuando concurran razones justificadas de interés público, social o económico relevante, el Gobierno de Canarias, de oficio, bien por iniciativa propia, bien por petición de otras administraciones o de particulares, podrá suspender motivadamente la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para su modificación o adaptación, en todo o parte, tanto de su contenido como de su ámbito territorial.

2. El acuerdo de suspensión se adoptará a propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo cumplimiento de los trámites de información pública y de audiencia a las administraciones afectadas por plazo de veinte días desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

3. El acuerdo de suspensión incluirá las normas sustantivas aplicables transitoriamente, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica de las administraciones cuyo planeamiento resulte afectado. La suspensión se anunciará también en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla.

4. En el supuesto de que, atendiendo a su contenido, las normas sustantivas transitorias merezcan la calificación de plan o programa a efectos de evaluación ambiental, su elaboración se someterá al procedimiento de evaluación ambiental simplificada, dado su carácter provisional y limitado, sin perjuicio de que el órgano ambiental pueda considerar que deben tramitarse por el procedimiento ordinario por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

TÍTULO IV

Ordenación de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000

CAPÍTULO I

Bases generales

Artículo 169. *Objetivos de la ordenación de los espacios naturales protegidos.*

1. La gestión de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos deberá atender a los objetivos de conservación, desarrollo socioeconómico y uso sostenible.

2. La conservación es el objetivo primario de todos los espacios protegidos y prevalecerá en aquellos casos en que entre en conflicto con otros objetivos.

3. El desarrollo socioeconómico de las poblaciones asentadas en los espacios protegidos, sobre todo en los parques rurales y paisajes protegidos, tendrá una especial consideración en el planeamiento de los mismos.

Artículo 170. *Criterios para la ordenación de los espacios naturales protegidos.*

1. El planeamiento de los espacios naturales protegidos establecerá el régimen de los usos, aprovechamientos y actuaciones con base en la zonificación de los mismos y en la clasificación y régimen urbanístico que igualmente establezcan, con el fin de alcanzar los objetivos de ordenación propuestos.

2. Los instrumentos de planeamiento de los espacios naturales protegidos incluirán los criterios que habrán de aplicarse para desarrollar un seguimiento ecológico que permita conocer de forma continua el estado de los hábitats naturales y de las especies que albergan, y los cambios y tendencias que experimentan a lo largo del tiempo.

3. Los planes rectores de uso y gestión de los parques rurales y los planes especiales de los paisajes protegidos establecerán los criterios para desarrollar el seguimiento de los principales parámetros socioeconómicos de las poblaciones asentadas en su interior, a fin de conocer los cambios y tendencias en el bienestar de la población residente.

4. En los espacios protegidos, los planes de las administraciones públicas y las autorizaciones que estas concedan para el aprovechamiento de los recursos minerales, de suelo, flora, fauna y otros recursos naturales, o con ocasión de la implantación de actividades residenciales o productivas, tendrán en consideración la conservación de la biodiversidad y el uso sostenible de los recursos, conforme a la categoría de protección de cada espacio.

5. Los objetivos de gestión que deben perseguir los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos en cada una de las diferentes categorías se integrarán coherentemente para lograr una gestión eficaz.

6. Los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos incluirán los criterios que habrán de aplicarse para evaluar cada dos años la efectividad de la gestión contando con la intervención de las organizaciones sociales interesadas. Las conclusiones serán objeto de publicación en la sede electrónica de la administración gestora de cada espacio.

Artículo 171. *Criterios para la restauración.*

1. Las intervenciones de recuperación de espacios degradados y las acciones de integración paisajística de las infraestructuras serán llevadas a cabo mediante el empleo de especies autóctonas. Se atenderá específicamente a corregir la fragmentación de los hábitats mediante el establecimiento de corredores biológicos.

2. Las intervenciones forestales de las administraciones públicas darán prioridad a la expansión y restauración de los ecosistemas forestales de las islas que han sufrido una mayor deforestación.

CAPÍTULO II

Evaluación de planes y de proyectos que afecten a la Red Natura 2000

Artículo 172. *Evaluación estratégica de planes y programas de carácter territorial que afecten a la Red Natura 2000.*

1. Cualquier plan, programa o proyecto con efectos territoriales o urbanísticos que no tenga relación directa con la gestión del lugar o que no sea necesario para la misma, y que pueda afectar de forma apreciable a los lugares de la Red Natura 2000, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación de la presente ley, así como de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

A dichos efectos, el órgano responsable de la gestión del Espacio Red Natura 2000 deberá, como trámite previo, informar si la actuación prevista tiene relación directa con la gestión del lugar y si es o no necesaria para el área protegida, así como si se prevé que podría generar o no efectos apreciables en el lugar. A partir de esa información el órgano ambiental determinará si el plan, programa o proyecto puede eximirse de la correspondiente evaluación o si, por el contrario, debe someterse a la misma. En caso afirmativo, la evaluación se llevará a cabo conforme al procedimiento para la evaluación ambiental previsto en esta ley.

2. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el artículo siguiente, el órgano ambiental solo manifestará la conformidad con dicho plan tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar o a los valores ambientales protegidos que justificaron su declaración, y tras haberlo sometido a información pública por el plazo de un mes.

Artículo 173. *Concurrencia de razones imperiosas de interés general.*

1. A pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar, y siempre que no existan soluciones alternativas, podrá acordarse la realización de un plan o programa en la medida en que sea motivada la existencia de razones imperiosas de interés público de primer orden, en la siguiente forma:

a) La concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden solo podrá declararse para cada supuesto concreto mediante una ley o mediante acuerdo, motivado y público del Gobierno de Canarias, en este último caso cuando se trate de planes o programas que deban ser aprobados o autorizados por el Gobierno de Canarias.

b) En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritaria, además de lo dispuesto en la letra anterior, únicamente se podrán alegar las siguientes consideraciones:

1.ª) Las relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.

2.ª) Las relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medioambiente.

3.ª) Otras razones imperiosas de interés público de primer orden, previa consulta a la Comisión Europea, en los términos de la letra b) del apartado 3 siguiente.

2. En los supuestos del apartado anterior, la administración competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Ecológica Europea Natura 2000 quede protegida. La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo durante el procedimiento de evaluación de planes y programas, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. Dichas medidas se aplicarán en la fase de planificación y ejecución que determine la evaluación ambiental.

3. Las medidas compensatorias adoptadas serán comunicadas a través de la consejería competente al ministerio competente en materia de medioambiente, a los efectos de su notificación a la Comisión Europea, en los términos de lo dispuesto en la legislación sobre régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, con las siguientes consecuencias:

a) A los efectos de ejecutar las actuaciones aprobadas, se entenderá que la remisión de la información señalada y la constancia de la recepción de la misma en la Comisión Europea será suficiente para tener por cumplido el trámite.

b) En los supuestos del anterior apartado 1 letra b) 3.ª), tanto la decisión que se pretende adoptar como las medidas correctoras a implementar, serán objeto de previa consulta a la Comisión Europea.

Transcurridos seis meses desde la fecha de recepción de la consulta en la Comisión Europea, sin que esta se hubiese pronunciado al respecto, el Gobierno de Canarias o el Parlamento de la comunidad autónoma, según quien fuera el órgano promotor de la declaración de la concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden, acordarán requerir al ministerio competente en materia de medioambiente, a través de la consejería competente, para que conmine a la Comisión Europea por los cauces oportunos, con el fin de que resuelva la consulta formulada.

Transcurridos otros seis meses desde el nuevo acuerdo de petición sin que exista respuesta alguna por parte de la institución comunitaria, se procederá por parte del órgano competente a desestimar la aprobación del plan o programa correspondiente. Dicho acuerdo deberá indicar las circunstancias que han motivado la denegación, indicando en su caso los datos y la documentación obrantes que pudieran haber fundamentado la aprobación del plan, programa o proyecto en caso de que se hubiera producido en plazo una respuesta favorable a la consulta formulada.

Artículo 174. *Evaluación de impacto ambiental de proyectos que afecten a la Red Natura 2000.*

1. Cualquier proyecto de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias que no tenga relación directa con la gestión de un lugar incluido en la Red Natura 2000 o que no sea necesario para la misma, y que pueda afectar de forma apreciable a los lugares de la Red Natura 2000, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación de la presente ley, así como de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

A estos efectos, el órgano responsable de la gestión del Espacio Red Natura 2000 podrá elevar al órgano ambiental competente una propuesta motivada, que incluya los posibles condicionantes a establecer para el proyecto en concreto, de forma que se asegure su compatibilidad con la conservación de los recursos objeto de protección y la declaración de no afección.

2. A los efectos de determinar si un proyecto que afecte a la Red Natura 2000 debe ser sometido a evaluación de impacto ambiental, el órgano ambiental competente deberá, como trámite previo, evaluar si la actuación prevista tiene relación directa con la gestión del lugar y/o si es necesaria para la misma, así como si no se prevé que la actuación pueda generar efectos apreciables en el lugar, en cuyo caso podrá eximirse de la correspondiente evaluación. **A tales efectos, se entenderá que no se estima que puedan generarse efectos apreciables en los casos en que, teniendo en cuenta el principio de cautela, quepa excluir, sobre la base de datos objetivos, que dicho proyecto pueda afectar al lugar en cuestión de forma importante.**

> Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 2 por Sentencia del TC 86/2019, de 20 de junio. Ref. BOE-A-2019-10914

3. En caso afirmativo, la evaluación del proyecto se llevará a cabo conforme al procedimiento para la evaluación de impacto ambiental de proyectos.

4. La administración competente tomará cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la Red Natura 2000 quede protegida. La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley.

Las medidas compensatorias adoptadas serán comunicadas a través de la consejería competente al ministerio competente en materia de medioambiente a los efectos de su notificación a la Comisión Europea.

CAPÍTULO III

Procedimiento de declaración de lugares integrados en la Red Natura 2000

Artículo 175. *Declaración de lugares que forman parte de la Red Natura 2000 y planes de protección y gestión.*

1. Las propuestas de lugares de importancia comunitaria, la declaración de las zonas especiales de conservación y las zonas de especial protección para las aves que constituyen la Red Natura 2000 se realizarán por decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta de la consejería competente en materia de conservación de la naturaleza, previo trámite de información pública y audiencia de los cabildos insulares y municipios afectados. Igualmente, terminados los trámites mencionados, se requerirá, con carácter previo a la declaración, la comunicación al Parlamento de Canarias.

2. Los decretos a los que hace referencia el apartado anterior, que serán publicados en el Boletín Oficial de Canarias, concretarán los hábitats y especies que justifican la declaración de cada uno de ellos, su representación cartográfica y descripción geométrica, así como las normas vigentes en las que se establezcan las medidas específicas para su protección.

3. Asimismo, para los espacios de la Red Natura 2000 no coincidentes con espacios de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, declarados de acuerdo con el ordenamiento europeo, por sus especiales características naturales, por la presencia de hábitats de interés comunitario y especies de carácter prioritario para la conservación, los cabildos deberán elaborar las correspondientes normas de conservación, previa consulta a las administraciones afectadas, así como las personas propietarias de los terrenos.

4. El contenido de dichas normas se establecerá reglamentariamente por el Gobierno de Canarias, y comprenderá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Estado actualizado de los hábitats naturales y de los hábitats y poblaciones de las especies por los cuales ha sido declarado el espacio, así como la representación cartográfica de su distribución.

b) Especificación y valoración de amenazas que afecten a los objetos de conservación del lugar o lugares para los cuales se aprueban las correspondientes disposiciones específicas.

c) Definición de objetivos, orientados al mantenimiento y restauración ecológica de los hábitats naturales y de los hábitats y poblaciones de las especies correspondientes.

d) Zonificación.

e) Régimen de usos por zonas, distinguiendo entre usos prohibidos, autorizables y permitidos.

f) Las medidas apropiadas para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable.

g) Régimen de indemnizaciones que, en su caso, pudieran corresponder por las prohibiciones y limitaciones establecidas y que afecten a actividades preexistentes, así como, en general, por la limitación de la potencialidad productiva de la zona teniendo en cuenta las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aprobado.

h) Cuando se estime conveniente, concretará la superficie y el modo en que serán aplicadas las medidas reguladas en el artículo 185 de esta ley, relativo a las áreas de influencia socioeconómica de los términos municipales afectados por la declaración de las zonas que componen la Red Natura 2000.

5. Cuando la zonificación y el régimen de usos establecidos en los planes de protección y gestión de los espacios de la Red Natura 2000 sean más exigentes que los establecidos en el planeamiento territorial y urbanístico, se aplicarán directamente las medidas de los

planes de los espacios de la Red Natura 2000, sin perjuicio de la posterior adaptación de los planes territoriales y urbanísticos a sus determinaciones, y de las indemnizaciones correspondientes, en su caso.

CAPÍTULO IV

Régimen jurídico de los espacios naturales protegidos

Sección 1.ª Régimen sustantivo

Artículo 176. *Protección de espacios naturales y declaración como tales.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) 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 protejan, los espacios naturales protegidos del archipiélago se integran en una red en la que estarán representados los hábitats 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 humanas y cuyas bellezas naturales, fauna, flora y gea en su conjunto se consideran muestras singulares del patrimonio natural de Canarias. Su declaración tiene por objeto la preservación de los recursos naturales que alberga, la educación y la investigación científica, de forma compatible con su conservación, no teniendo cabida nuevos usos residenciales u otros ajenos a su finalidad.

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

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

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 hábitats singulares, especies concretas, formaciones geológicas o procesos ecológicos naturales de interés especial y en las que no es compatible la ocupación humana ajena a fines científicos, educativos y, excepcionalmente, recreativos, o de carácter tradicional.

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

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

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

13. Los sitios de interés científico son aquellos lugares naturales, generalmente aislados y de reducida dimensión, donde existen elementos naturales de interés científico, especímenes o poblaciones animales o vegetales amenazadas de extinción o merecedoras de medidas específicas de conservación temporal que se declaren al amparo de esta ley.

14. En un mismo ámbito territorial podrán coexistir varias categorías de espacios naturales protegidos si sus características particulares así lo requieren.

Artículo 177. *Presupuestos de la declaración de parques y reservas naturales.*

1. Con carácter previo a la declaración de parques y reservas naturales será preceptivo que, en el supuesto de que el plan insular de ordenación de la isla no tenga esa consideración, se elabore y apruebe el correspondiente plan de ordenación de los recursos naturales de la zona afectada, de acuerdo con lo establecido por la legislación básica estatal. No obstante, en caso de urgencia debidamente motivado, dicho plan podrá ser redactado y aprobado en el año siguiente a la declaración, debiendo, en este supuesto, acomodarse la categoría a la que resulte de este instrumento.

En los supuestos previstos en el párrafo anterior, la competencia para la iniciación, formulación, tramitación y aprobación de los planes de ordenación de los recursos naturales corresponderá a los cabildos insulares. En caso de inacción o retraso injustificado del cabildo

en el ejercicio de la competencia atribuida, la consejería competente en materia de planificación territorial, requerirá al cabildo correspondiente para la fijación de un instrumento de colaboración interadministrativo, que podrá incluir el apoyo técnico y financiero que sea necesario, para que el cabildo insular ejerza dicha competencia.

Si en un plazo de tres meses a partir del requerimiento señalado no se produce el citado acuerdo, la administración autonómica ejercerá la competencia atribuida al cabildo a los únicos efectos de la formulación, tramitación y aprobación del plan de ordenación de los recursos naturales de la isla.

2. Ese requisito no será necesario cuando el plan insular de ordenación incorpore el contenido del plan de ordenación de los recursos naturales de la zona correspondiente de acuerdo con lo establecido en la presente ley y la legislación básica estatal, lo que, entre otros extremos, conlleva la necesidad de posibilitar la efectiva participación ciudadana sobre la adecuación de la categoría de protección propuesta inicialmente para el espacio natural con los valores a proteger.

Artículo 178. *Zonificación de los planes de ordenación de los recursos naturales.*

1. En la elaboración de los planes de ordenación de los recursos naturales se establecerán las siguientes zonas, sin perjuicio de su posible subdivisión urbanística en otras cuya denominación será la establecida en la legislación urbanística vigente:

a) Zona A. Será la de mayor valor natural y en la misma se incluirán, como mínimo, los parques nacionales contemplados en la legislación estatal y los parques naturales y reservas naturales.

b) Zona B. Incluirá aquellos lugares donde coexistan valores naturales de importancia con actividades humanas productivas de tipo tradicional. En esta categoría podrán incluirse, en parte o en su totalidad, los parques rurales, paisajes protegidos, monumentos naturales y sitios de interés científico de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos. Dentro de esta categoría se podrá contemplar la existencia de dos subzonas:

1.ª) Subzona de aptitud natural: formada por aquella parte de la zona B que albergue valores forestales, paisajísticos o naturales de importancia, o que tengan potencialidad de albergarlos.

2.ª) Subzona de aptitud productiva: constituida por aquella parte de la zona B que albergue actividades productivas de tipo tradicional o que, por su morfología, accesos y demás factores del proceso productivo, sea susceptible de albergarlas.

c) Zona C. Incluirá aquellas partes del territorio que por su menor valor ambiental resulten aptas para albergar instalaciones puntuales de interés general. Se incluirán en esta categoría aquellos suelos transformados por la urbanización y/o asentamiento en el medio rural o que pudieran resultar aptos para la clasificación de suelo rústico común y suelos urbanos y urbanizables.

2. Las infraestructuras, sistemas generales o equipamientos existentes o previstos en la ordenación estructural se zonificarán como zona C y de forma compatible con el resto de zonas previstas en esta disposición.

Artículo 179. *Normas de declaración de los espacios naturales protegidos.*

1. Los parques naturales, parques rurales, reservas naturales integrales y reservas naturales especiales se declararán por ley del Parlamento de Canarias de conformidad con el contenido de los planes de ordenación de los recursos naturales.

2. La declaración de monumentos naturales y paisajes protegidos se realizará por decreto del Gobierno de Canarias, previo trámite de información pública y audiencia de los municipios afectados y con informe previo del patronato insular de espacios naturales protegidos.

3. La declaración de los sitios de interés científico se realizará por decreto del Gobierno de Canarias, previo informe del respectivo patronato insular de espacios naturales protegidos.

4. Las normas de declaración de los espacios naturales protegidos determinarán los presupuestos que la justifican e incluirán necesariamente la descripción literal de los límites

de los mismos, además de su señalamiento cartográfico, sin perjuicio de los demás aspectos previstos en esta ley.

5. La declaración de reservas naturales especiales, sitios de interés científico y, en su caso, de paisajes protegidos precisará las especies, comunidades o elementos naturales objeto de la protección.

Artículo 180. *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 puedan 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 medioambiente el procedimiento de declaración y hasta que se produzca su aprobación definitiva, no podrá otorgarse ningún título habilitante que, en el espacio natural protegido, habilite para la realización de actos de transformación de la realidad física y biológica, sin informe favorable de la referida consejería. Este informe solo podrá ser negativo cuando en el acto pretendido concurra alguna de las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.

3. Cuando el plan de ordenación de los recursos naturales se apruebe con posterioridad a la declaración del espacio natural protegido y del mismo derive un cambio de la categoría específica de protección, en este caso únicamente se procederá a la recategorización que fuera pertinente.

En este caso, la competencia se determinará conforme a la previsión del párrafo segundo del apartado 1 del artículo 177 de esta ley.

Artículo 181. *Descalificación.*

1. La descalificación de zonas que forman parte de un espacio natural protegido solo 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, solo podrá realizarse si hubieran desaparecido las causas que motivaron la protección y estas 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 182. *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 medioambiente.

Artículo 183. *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 espacios 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 los afecten.

Artículo 184. *Interés social a efectos expropiatorios y derechos de tanteo y retracto.*

1. La declaración de una de las categorías de protección de un espacio natural, además de la utilidad pública prevista en la legislación básica estatal, lleva implícita la de su interés social a efectos expropiatorios.

2. En caso de expropiación, del justiprecio correspondiente se deducirá, en su caso, la cuantía equivalente al coste de restauración derivado del deterioro del espacio natural protegido que sea consecuencia de la comisión de una infracción por sus titulares.

3. De acuerdo con lo señalado por la legislación básica estatal, la comunidad autónoma o, en su caso, el cabildo insular ostenta los derechos de tanteo y retracto sobre cualquier acto o negocio jurídico de carácter oneroso, celebrados inter vivos, que recaiga sobre bienes inmuebles localizados en el interior del espacio natural protegido, excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial, de los parques rurales.

4. A estos efectos, con carácter previo a la enajenación, la persona transmitente notificará de modo fehaciente a la administración competente el precio y condiciones esenciales de la transmisión. La Administración dispondrá de un plazo de tres meses desde la notificación para comunicar su decisión de ejercer o no el derecho de tanteo.

5. Una vez formalizada la enajenación, se presentará copia de la misma a la Administración. Si la transmisión se produce antes del transcurso de los tres meses desde la notificación prevista en el apartado anterior, o existieran discrepancias entre la enajenación formalizada y las circunstancias notificadas previamente, la administración dispondrá de un plazo de un año para ejercer el derecho de retracto, contado desde la presentación de la copia de la enajenación.

6. En caso de omisión, por el transmitente, de la notificación prevista en el apartado 4 o de la presentación de la copia de la enajenación prevista en el apartado 5, la administración dispondrá de un plazo de un año para el ejercicio del derecho de retracto, contado a partir del momento en que la administración tuviere conocimiento fehaciente de la enajenación.

Artículo 185. *Áreas de influencia socioeconómica.*

1. Con el fin de contribuir al mantenimiento de los espacios naturales protegidos y compensar socioeconómicamente a las poblaciones locales asentadas, se declaran áreas de influencia socioeconómica el conjunto de los términos municipales donde se encuentre ubicado un parque natural o rural y su zona periférica de protección, en su caso.

2. El Gobierno de Canarias deberá aprobar y promover la realización de obras de infraestructura y equipamientos que contribuyan a la mejora de las condiciones de vida de los habitantes del área y de las posibilidades de acogida y estancia de los visitantes, propiciando el desarrollo de actividades tradicionales y fomentando otras compatibles con la finalidad de protección de la categoría de que se trate.

3. La concesión de compensaciones a los municipios pertenecientes al área de influencia socioeconómica, o a las personas residentes en los mismos, sean ayudas, subvenciones o cualquier otra modalidad de compensación económica de las limitaciones, se orientará por criterios de máxima distribución del beneficio social a las poblaciones afectadas. La distribución de los fondos económicos que corresponda a los ayuntamientos se hará anualmente por el Gobierno de Canarias, previo informe del correspondiente patronato insular y previa ponderación, según se establezca reglamentariamente, de los siguientes parámetros:

a) La superficie territorial municipal declarada espacio natural protegido.

b) La población afectada.

c) La eventual pérdida neta de ingresos debido a la suspensión de aprovechamientos existentes como consecuencia del régimen de usos del espacio natural protegido.

d) La tasa relativa de población emigrada de los últimos cinco años.

e) El porcentaje de desempleo sobre la población activa.

f) La inversa de la renta por habitante.

g) La calidad de las iniciativas municipales tendentes al fomento de usos compatibles con la finalidad de protección.

4. Las compensaciones previstas en el apartado 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 Canaria de Protección del Medio Natural, la consejería competente en materia de urbanismo o, en su caso, el cabildo insular respectivo, y no hayan sido atendidos por el ayuntamiento.

Las necesidades económicas de los municipios, en orden a su compensación, tendrán que ser presupuestadas en el ejercicio económico inmediatamente posterior a la puesta en marcha de cada uno de los planes rectores de uso y gestión.

5. En el caso de las áreas de influencia socioeconómicas de los parques nacionales, las Administraciones Públicas del Estado, de la Comunidad Autónoma de Canarias y, en su caso, la insular, asignarán ayudas tanto de carácter asistencial como económicas, con el fin de contribuir al desarrollo sostenible y protección frente a riesgos de estos entornos, especialmente dirigidas a promover actuaciones de recuperación ambiental y socioeconómica de la población residente.

Sección 2.ª Disposiciones organizativas

Artículo 186. *Patronatos insulares de espacios naturales protegidos.*

1. Al objeto de colaborar en la gestión de los espacios naturales protegidos, se crea en cada isla un patronato, órgano colegiado adscrito a efectos administrativos al respectivo cabildo insular.

2. Dentro de su ámbito territorial, son funciones de los patronatos insulares de espacios naturales protegidos las siguientes:

a) Velar por el cumplimiento de la normativa, ordenación y planeamiento de los espacios naturales protegidos.

b) Promover cuantas gestiones considere oportunas en favor de los espacios protegidos.

c) Ser oído en la tramitación de los instrumentos de planeamiento de los espacios naturales protegidos, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

d) Informar, con carácter vinculante, de los programas anuales de trabajo a realizar en el ámbito de los espacios naturales protegidos.

e) Informar de 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 de los proyectos de actuación y subvenciones a realizar en las áreas de influencia socioeconómica.

h) Aprobar su memoria anual de actividades y resultados, proponiendo las medidas que considere necesarias para corregir disfunciones o mejorar la gestión.

i) Ser oído en el nombramiento de los directores conservadores de los parques naturales y reservas.

j) Las demás competencias que les atribuye la presente ley.

Artículo 187. *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 o consejera 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 188. *Administración de parques naturales y reservas.*

1. Cada parque natural contará con un director-conservador, titulado universitario, al que corresponde la dirección de una oficina de administración y gestión del parque.
2. Las reservas naturales podrán contar, asimismo, con un director-conservador, que deberá reunir los mismos requisitos y será nombrado por idéntico procedimiento.
3. Los directores-conservadores serán nombrados por orden de la consejería competente en materia de medioambiente, a propuesta del respectivo cabildo y previa audiencia del correspondiente patronato insular.

Artículo 189. *Administración de los parques rurales.*

La administración y gestión de los parques rurales corresponderá al cabildo insular de la respectiva isla, que organizará, al menos, una oficina de gestión por cada parque, con los medios personales y materiales que sean necesarios.

Artículo 190. *Juntas rectoras de parques.*

Para colaborar en la gestión de los parques, los patronatos insulares podrán crear juntas rectoras. Las funciones de dichas juntas serán determinadas reglamentariamente.

Artículo 191. *Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

1. Como instrumento de colaboración entre el Gobierno de Canarias y los cabildos insulares se crea el Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
2. Es función de este consejo ser el foro permanente de coordinación de la gestión insular de los espacios naturales protegidos, de acuerdo con la normativa y planificación general.
3. El Consejo de Espacios Naturales Protegidos de Canarias estará integrado por el titular de la consejería competente en materia de medioambiente y los presidentes de los cabildos insulares, sin perjuicio de las delegaciones que pudieran realizarse.
4. El reglamento de organización y funcionamiento del citado consejo se aprobará por decreto del Gobierno de Canarias, previa audiencia de los cabildos insulares.

Artículo 192. *Registro de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos y la Red Natura 2000.*

1. El Registro de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos y la Red Natura 2000, adscrito a la consejería competente en materia de medioambiente, será público y de carácter administrativo, e incluirá todos los espacios integrados en la misma.
2. La anotación de estos espacios 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 ordenación y gestión.
d) Los usos que en cada uno de ellos se hubieren autorizado.

3. Además de los espacios naturales que se declaren protegidos conforme a lo previsto en esta ley, el Parlamento de Canarias podrá integrar en la red canaria aquellos que recibieran una protección específica por organismos internacionales o supranacionales.

CAPÍTULO V

Medidas de corresponsabilidad y colaboración en la sostenibilidad territorial

Artículo 193. *Colaboradores con el medioambiente y la sostenibilidad territorial.*

1. Con el objetivo de fomentar la corresponsabilidad en la custodia, protección y mejora del medio territorial y físico, así como con el fin de impulsar el compromiso y la participación de la ciudadanía y de entidades públicas y privadas con la sostenibilidad de Canarias, se crea la figura del colaborador con el medioambiente y la sostenibilidad territorial. Esta figura tendrá dos categorías: el colaborador con el medio físico y el protector del medio territorial de Canarias.

2. A tal fin, se crea el registro público de colaboradores con el medioambiente y la sostenibilidad territorial, que estará integrado por dos secciones, una por cada categoría de colaboradores con el medioambiente y la sostenibilidad territorial. Su gestión corresponderá a la consejería competente en materia de medioambiente.

Artículo 194. *Colaborador con el medio físico.*

1. Las personas físicas o jurídicas que, siendo propietarias u ostentando título suficiente que les legitime para el uso o explotación de los terrenos incluidos en las categorías mencionadas en el artículo 34, letras a) o b) de esta ley, condicionen el ejercicio legítimo de las actividades económicas que pueden desarrollarse en su predio, aun en detrimento de la rentabilidad de su explotación, en virtud de su compromiso con la conservación, protección y mejora del medioambiente, de los hábitats y de los recursos naturales, así como de las especies que los habitan, podrán tener la condición de colaborador con el medio físico.

En el caso de que los planes urbanísticos en vigor no estuvieran adaptados a las determinaciones de la legislación de ordenación del territorio de Canarias anterior a la presente ley se estará a lo establecido en la disposición transitoria tercera sobre equiparación de categorías de suelo rústico.

2. Todas las personas indicadas en el apartado anterior podrán adquirir la condición de colaborador con el medioambiente y la sostenibilidad territorial en la categoría de colaborador con el medio físico bien mediante la firma del correspondiente convenio de colaboración con la Administración autonómica, a través de la consejería competente por razón de la materia, o bien mediante el cabildo insular con comunicación posterior a la consejería del Gobierno de Canarias competente en la materia a los efectos de su inclusión en el registro.

Los convenios a que se refiere este apartado concretarán las obligaciones asumidas por los interesados, así como por la Administración autonómica o insular, en los siguientes términos:

a) Para las personas interesadas, aparte de la obligación de cumplir todas las medidas de protección medioambiental establecidas en la legislación y planeamiento ambiental y urbanístico de conformidad con la clasificación y categorización del suelo, se establecerán todos los compromisos que asuman dirigidos a condicionar la extensión e intensidad de los usos y aprovechamientos a que tenga derecho en virtud de la legalidad vigente, así como a adaptar ambientalmente la forma en que se realicen, o bien dirigidos a participar activamente en la conservación de la biodiversidad, de manera que se garantice la adecuada conservación o, en su caso, restauración, de los recursos naturales de mayor valor presentes en el terreno.

b) Para la administración o administraciones públicas firmantes, el convenio determinará los compromisos y compensaciones correspondientes en función de los asumidos por los interesados. Cuando las compensaciones previstas tuvieran contenido presupuestario, la eficacia del convenio se supeditará a la aprobación del respectivo presupuesto.

c) Los convenios establecerán la duración y las condiciones de su renovación.

d) Cualquier incumplimiento del convenio por parte del colaborador con el medio físico que fuera constatado por la administración firmante y que no fuese corregido por el interesado en el plazo de tres meses desde la notificación del oportuno requerimiento supondrá, aparte del resto de consecuencias que puedan derivarse del ordenamiento

jurídico, la pérdida de la condición de colaborador con el medioambiente y la sostenibilidad territorial y de los beneficios derivados de esta figura.

3. Celebrados los convenios a que se refiere el apartado precedente, la consejería competente procederá a la inscripción de oficio en el Registro de colaboradores con el medioambiente y la sostenibilidad territorial en la categoría de colaborador con el medio físico. Igualmente, también se harán constar en el registro las prórrogas, incidencias o pérdida de la condición de colaborador con el medio físico.

4. Todos los convenios a que se refiere este precepto se publicarán en el Boletín Oficial de Canarias.

5. Las medidas e incentivos derivados de la firma de los correspondientes convenios regulados en este precepto no serán incompatibles con otras medidas de incentivación o de fomento de la protección del medioambiente.

Artículo 195. *Protector del medio territorial de Canarias.*

1. Las personas físicas y jurídicas que se comprometan a aportar recursos de todo tipo y a colaborar con las administraciones competentes en actuaciones y proyectos de naturaleza territorial y ambiental, y que se inscriban voluntariamente en el Registro de colaboradores con el medio ambiente y la sostenibilidad territorial, podrán tener la condición de protector del medio territorial de Canarias.

2. La condición de protector del medio territorial de Canarias otorgará preferencia para la obtención de ayudas públicas y subvenciones a otorgar por la consejería competente en materia de ordenación del territorio y del medio ambiente con el fin de poner en práctica medidas de protección del medio ambiente que se deseen implantar por las personas interesadas.

En los supuestos de convocatorias de contratos o actividades sujetas a la obtención de concesiones o autorizaciones a otorgar por las administraciones públicas canarias mediante procedimientos concurrenciales, la condición de protector del medio territorial de Canarias deberá ser considerada en la adjudicación de los contratos celebrados por las administraciones y entidades del sector público y en el otorgamiento de los títulos administrativos habilitantes.

TÍTULO V

Actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 196. *Ámbitos de actuación pública y privada.*

1. La dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento corresponde a las administraciones públicas de acuerdo con sus competencias.

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

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

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

Artículo 197. *Contenido y desarrollo de la actividad de ejecución.*

1. Las administraciones públicas ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación en los términos establecidos en esta ley y su desarrollo reglamentario.

2. La intervención de las administraciones públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:

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

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

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

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

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

Artículo 198. *Organización temporal de la ejecución del planeamiento.*

1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para:

a) Presentar a trámite los siguientes instrumentos de ordenación:

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

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

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

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

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

Artículo 199. *Transcurso de los plazos máximos.*

1. El vencimiento de los plazos que se establezcan no impedirá la presentación a trámite de los instrumentos ni tampoco la continuación de las obras de urbanización, sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar expediente de declaración de incumplimiento, con audiencia del interesado, cuando se haya producido un cambio en la ordenación territorial o urbanística aplicable con el que deviene incompatible promover esos actos más allá de los plazos.

2. En particular, cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior faculta a la administración actuante, previa ponderación de las circunstancias concurrentes, para el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, de conformidad con lo previsto en esta ley.

3. En todo caso, el transcurso de los plazos a que se refiere el artículo anterior sin haber cumplimentado las obligaciones correspondientes constituye causa de no indemnización en el caso de que, con posterioridad, sea alterada la ordenación o las condiciones de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación estatal sobre suelo.

Artículo 200. *Gestión propia y en régimen de cooperación.*

1. La Administración de la comunidad autónoma, los cabildos insulares y los ayuntamientos podrán utilizar, para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las administraciones públicas y de régimen local.

2. Igualmente, las administraciones públicas podrán cooperar en la actividad de ejecución a través de cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación vigente, entre otros:

a) Constituir consorcios.
b) Delegar competencias.
c) Suscribir convenios para utilizar órganos de otras administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas.
d) Encomendar la realización de tareas a sociedades creadas por ellas mismas o por otras administraciones.

3. Los consorcios podrán asumir, además, la competencia de elaboración del planeamiento y, en su caso, el otorgamiento de los títulos habilitantes regulados en la presente ley, en los términos acordados por las administraciones consorciadas.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales sobre la ejecución en unidades de actuación

Artículo 201. *Características y requisitos de las unidades de actuación.*

1. La unidad de actuación es una superficie de suelo, debidamente delimitado, que sirve de referencia para las operaciones jurídicas y materiales de ejecución, así como ámbito de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas derivada de la ordenación. Las unidades de actuación pueden ser discontinuas en los supuestos señalados por esta ley.
2. Las características y requisitos de las unidades de actuación se fijarán reglamentariamente, garantizando el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.

Artículo 202. *Delimitación de las unidades de actuación.*

1. El planeamiento podrá delimitar las unidades de actuación que procedan en los diferentes ámbitos y sectores.
2. La alteración de la delimitación de las unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación urbanística que las haya establecido. No obstante, dicha alteración podrá realizarse por los instrumentos de gestión, sin necesidad de modificación del planeamiento, cuando se trate de reajustes justificados, en los términos que se prevean reglamentariamente.
3. Si el planeamiento no delimitara unidades de actuación, se podrán delimitar a través del procedimiento previsto reglamentariamente, sin que ello implique modificación del planeamiento.

Artículo 203. *Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.*

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además, y solo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido, salvo el sistema de ejecución forzosa.
2. El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.

Artículo 204. *Modalidades de ejecución.*

Los sistemas de ejecución son los siguientes:

a) Sistemas de ejecución privada:

1. Concierto.
2. Compensación.
3. Ejecución empresarial.

b) Sistemas de ejecución pública:

1. Cooperación.
2. Expropiación.

3. Ejecución forzosa.

Artículo 205. *Elección del sistema de ejecución.*

1. En suelo urbano y urbanizable, el sistema se determinará de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

b) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.

2. En los asentamientos en suelo rústico, las reglas son las siguientes:

a) Preferencia de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, los sistemas locales y los equipamientos públicos y la ejecución de los mismos.

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

3. En los sistemas generales, preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Artículo 206. *Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.*

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

Artículo 207. *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 las personas propietarias del coste de la ejecución del planeamiento.

2. Se entienden como gastos de ejecución de planeamiento los necesarios para la correcta y total ejecución de la urbanización.

3. Reglamentariamente se procederá a establecer una relación pormenorizada de estos gastos según la actuación de que se trate, que incluirá, en todo caso, los relativos a las infraestructuras y a los de las obras de urbanización y ajardinamiento de viales y espacios libres públicos, así como la repercusión a las entidades o empresas concesionarias o suministradoras de los gastos de primera instalación y mantenimiento de los servicios de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y saneamiento, conforme a su reglamentación específica, así como los costes de demoliciones de construcciones incompatibles con la urbanización y de los justiprecios de los derechos que deban ser abonados.

CAPÍTULO III

Sistemas de ejecución privada

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 208. *Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados y reglas para computarlos.*

1. Cuando el sector, ámbito o unidad de actuación fuera a desarrollarse mediante sistemas privados, el municipio establecerá:

a) El sistema de concierto, cuando la iniciativa urbanística venga apoyada por la totalidad de las personas propietarias o por persona propietaria única, de tal modo que represente el 100% de la superficie.

b) El sistema de compensación, cuando la iniciativa urbanizadora esté apoyada por personas propietarias que representen el 50% o más de la superficie.

c) El sistema de ejecución empresarial, cuando la iniciativa urbanizadora cuente con el respaldo de personas propietarias que representen menos del 50% de la superficie.

2. Para el cómputo de dichos porcentajes se respetarán las siguientes reglas respecto de los terrenos de un ámbito, sector o unidad de actuación:

a) Los porcentajes se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de propiedad privada delimitada a efectos de la ejecución del planeamiento, excluyendo los bienes de dominio público existentes de cesión gratuita.

b) También computarán los bienes pertenecientes a la Administración de naturaleza patrimonial o de dominio público que hayan sido adquiridos de manera onerosa. En este caso, la Administración participará en la equidistribución.

c) Igualmente, se tendrán en cuenta para dichos porcentajes las superficies pertenecientes a las personas propietarias que se encuentren en sistemas generales adscritos.

3. Deberá contarse con los porcentajes necesarios para el sistema de concierto y de compensación en el momento de presentar la iniciativa urbanística.

Artículo 209. *Necesidad de contar con ordenación pormenorizada con carácter previo.*

1. El establecimiento y adjudicación de un sistema privado requerirá contar, con carácter previo, con la ordenación pormenorizada aprobada.

2. Cuando no exista dicha ordenación, deberá aprobarse el correspondiente plan parcial o, en su caso, el plan especial en un procedimiento diferente al de establecimiento y adjudicación del sistema.

3. No obstante lo previsto en el apartado anterior, el promotor podrá solicitar, a su riesgo y ventura, la tramitación simultánea de la ordenación pormenorizada y el establecimiento y adjudicación del sistema. En este caso, la resolución final sobre el establecimiento y adjudicación del sistema quedará en suspenso hasta la aprobación del correspondiente plan parcial o especial.

Artículo 210. *Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.*

1. Aprobado el plan general de ordenación, cuando no exista ordenación pormenorizada, las personas propietarias podrán presentar una propuesta de plan parcial.

2. Transcurrido el año de vigencia del planeamiento, cualquier empresario con capacidad para contratar con la Administración que no sea titular de propiedad podrá presentar propuestas de plan parcial, sin perjuicio de que también lo hagan las personas propietarias.

3. La tramitación y aprobación del correspondiente plan parcial o especial, según corresponda, se realizará de conformidad con lo previsto en la presente ley.

Artículo 211. *Requisitos para el ejercicio del sistema de ejecución empresarial.*

1. Las propuestas de plan parcial que se formulen serán admisibles siempre que el destino sea residencial, industrial o terciario no turístico.

2. Cuando se presenten iniciativas de ejecución empresarial en concurrencia, la Administración elegirá la que ofrezca la oferta más ventajosa a los intereses públicos, de conformidad con los criterios publicados por el municipio con carácter previo para la valoración de estas iniciativas. Entre los criterios a valorar se tendrán en cuenta la satisfacción de los intereses municipales, la viabilidad económica de la operación, el nivel de adhesión de las personas propietarias, los compromisos asumidos voluntariamente por la iniciativa o cualquier otro que el municipio estime pertinente.

3. El nivel de adhesión de las personas propietarias a una iniciativa de ejecución empresarial no altera la naturaleza de la misma.

4. No obstante, en el caso de que las personas propietarias formulen una alternativa de concierto o de compensación, esta iniciativa enervará la de ejecución empresarial.

Artículo 212. *Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.*

1. Una vez que se cuente con la ordenación pormenorizada o, en su caso, se permita la tramitación simultánea para el establecimiento y determinación del sistema, las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada deberán cumplir los requisitos previstos en el presente artículo.

2. Presentada una iniciativa acompañada de la correspondiente documentación, el alcalde o la junta de gobierno local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la aprobación inicial de los documentos presentados.

b) Requerir subsanación al promotor, otorgando para ello un plazo no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se procederá a notificar a las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa al objeto de que en el plazo de tres meses manifiesten su adhesión o no al sistema. Asimismo, por igual plazo, se acordará la apertura de un periodo de información pública, a costa del promotor.

4. Cuando se trate de iniciativas de concierto se acordará el trámite de información pública por plazo de un mes.

5. Cuando se formule una iniciativa de ejecución empresarial, se podrá enervar por parte de los propietarios presentando otra de concierto o compensación. El plazo será de tres meses a contar desde la fecha en que se publique el anuncio de información pública al que se refiere el apartado 3 de este artículo. La enervación estará condicionada al pago de los gastos que hayan devenido inservibles para el empresario no propietario que haya instado el procedimiento, según la cuantificación prevista en el artículo 213.1 i), de esta ley.

6. Con carácter previo al establecimiento y adjudicación del sistema, el alcalde o la junta de gobierno local, en los municipios de gran población, según corresponda, aprobarán los instrumentos de gestión cuya aprobación sea de su competencia.

7. El pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema privado que corresponda. La resolución del pleno implicará la aprobación de los documentos presentados que sean de su competencia, con las excepciones previstas en el artículo 217 de la presente ley para el proyecto de reparcelación.

La resolución del pleno se notificará al promotor y a aquellos propietarios que no se hayan adherido a la iniciativa y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

8. El plazo para dictar la resolución de establecimiento y adjudicación del sistema privado será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo y siempre que ya estuviere aprobada la ordenación pormenorizada, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados.

9. La resolución del ayuntamiento en relación con los acuerdos con trascendencia real será inscribible en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 213. *Documentación.*

1. Las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada deberán venir acompañadas de los siguientes documentos:

a) Memoria de gestión.
b) Bases de actuación del sistema.
c) Estatutos de la entidad urbanística de gestión.
d) Proyecto de reparcelación.
e) Proyecto expropiatorio, salvo en el sistema de concierto.
f) Proyecto de urbanización.

g) Convenio urbanístico que sea necesario.

h) Acreditación de prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, incluyendo el pago de los justiprecios que correspondan, que no podrán ser inferiores al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

i) Declaración jurada de los gastos en que incurre la iniciativa, para el caso en que devengan inservibles.

2. Los anteriores documentos se podrán ajustar antes de su aprobación en función de la decisión que tomen los propietarios no promotores, así como del contenido de los informes municipales preceptivos. En este caso, se dejará constancia en el expediente de la motivación de los cambios introducidos.

3. No obstante, el proyecto de urbanización podrá ser presentado con posterioridad a la adjudicación del sistema, quedando diferida a ese momento la garantía a que se refiere la letra h) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 214. *Datos a consignar en la solicitud.*

1. La solicitud deberá indicar la persona que actúa como promotor de la iniciativa y el domicilio a efectos de notificaciones, debiendo hacer referencia al ámbito, sector o unidad de actuación al que se refiere la iniciativa. Asimismo, deberá relacionar la documentación que se acompaña.

A tal efecto, las personas propietarias deberán designar a la persona que actúa como promotor, acuerdo que se acompañará a la solicitud.

2. Cuando con posterioridad a la resolución del establecimiento y adjudicación del sistema se cree una entidad de gestión urbanística, los derechos y obligaciones se entenderán referidos a dicha entidad.

Artículo 215. *Contenido de la memoria de gestión.*

La memoria de gestión que se acompaña a la solicitud para el establecimiento del sistema privado deberá contener:

a) Referencia al ámbito, sector o unidad de actuación, con indicación de los datos sobre la ordenación pormenorizada.

b) Descripción de la situación, superficie y estructura de la propiedad.

c) Relación de todos los propietarios afectados, con sus correspondientes domicilios a efectos de notificaciones, diferenciando aquellos que suscriben la iniciativa del resto. Se deberá acreditar de manera fehaciente la adhesión al sistema de las personas propietarias.

d) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos de los que se hayan adherido al sistema, haciendo referencia a su situación registral, catastral y a los documentos públicos o privados en los que se funden sus derechos. Asimismo, se aportarán certificaciones registrales de los terrenos que estuvieran inscritos.

e) Estudio sobre viabilidad económica de la iniciativa.

f) Relación individualizada de toda la documentación que se aporta a la iniciativa.

Artículo 216. *Bases de actuación del sistema y estatutos de la entidad de gestión.*

1. Todos los sistemas privados deberán incorporar a la documentación los estatutos de la entidad de gestión que corresponda y las bases de actuación del sistema. Reglamentariamente se determinará el contenido de tales documentos.

2. Los estatutos prestarán especial atención, entre otros aspectos, al régimen de funcionamiento interno de la entidad, a los órganos de gobierno y administración, a los derechos y obligaciones de sus miembros, a su régimen económico y patrimonial y al régimen de disolución y extinción.

3. Las bases de actuación establecerán, entre otros extremos, los criterios de valoración de los terrenos y bienes afectados por la ejecución, las reglas de equidistribución y adjudicación de las fincas o el régimen de aportaciones e indemnizaciones.

Artículo 217. *Proyecto de reparcelación.*

1. Cuando el sistema sea privado, todas las personas propietarias tienen el derecho a participar en la equidistribución de beneficios y cargas, mediante su inclusión en el correspondiente proyecto de reparcelación en los términos previstos en esta ley.

2. En particular, cuando se presente una iniciativa de compensación o de ejecución empresarial, el promotor deberá presentar el proyecto de reparcelación comprensivo de toda la superficie, indicando el porcentaje de participación en el sistema de cada uno de los propietarios afectados, así como el proyecto expropiatorio con la valoración de las fincas correspondientes, de modo que los propietarios no promotores puedan tener una visión completa de la situación jurídica en que quedarían según los casos.

3. En el plazo de dos meses, las personas propietarias no promotoras deberán expresar si se adhieren o no a la iniciativa. En el caso de no adherirse, sus derechos serán objeto de expropiación de conformidad con el proyecto expropiatorio aprobado, una vez que se constituya la entidad de gestión y transcurrido, en su caso, el plazo extraordinario de adhesión.

4. En el sistema de compensación, cuando el proyecto de reparcelación, acompañado del proyecto expropiatorio, sea aceptado por los propietarios que representen el 60% o más de la superficie, ese proyecto se aprobará con carácter provisional en la resolución municipal que establezca y adjudique el sistema. Una vez constituida la junta, se otorgará un plazo extraordinario de un mes para permitir la incorporación de propietarios aún no adheridos a la misma. A continuación, la junta ratificará o ajustará los proyectos de reparcelación y de expropiación, remitiéndolos al ayuntamiento para su aprobación definitiva, acreditando el pago o consignación en su caso de los justiprecios que procedan.

5. En el supuesto de que el grado de aceptación sea inferior al 60%, el proyecto de reparcelación deberá ser aprobado por la junta de compensación para su posterior remisión al ayuntamiento para su aprobación definitiva.

6. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y expropiación permitirá instar su inscripción en el Registro de la Propiedad.

7. No obstante lo previsto en el apartado anterior, cuando la totalidad de las personas propietarias manifiestan su aceptación del proyecto de reparcelación, el promotor podrá, a su elección, solicitar la conversión del sistema a concierto o permanecer en el sistema de compensación.

8. Cuando se presente una iniciativa de ejecución empresarial, también se aportará el proyecto de reparcelación de quienes no hayan aceptado la oferta de compra o la integración en la sociedad mercantil de todo el ámbito, sector o unidad de actuación, indicando las parcelas lucrativas y las de cesión obligatoria, así como las parcelas en las que se materializaría el aprovechamiento de los propietarios que no hayan aceptado la oferta de compra o no se hubieran incorporado a la sociedad para la gestión del sistema, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 231 de esta ley.

Artículo 218. *Convenio urbanístico de gestión.*

1. Los convenios urbanísticos de gestión incluirán los compromisos y acuerdos en orden a facilitar la gestión urbanística a los que se comprometan la entidad urbanística de gestión, las personas propietarias afectadas y las distintas administraciones públicas o sus entes instrumentales.

2. Asimismo, deberán recoger previsiones sobre los siguientes extremos:

a) El procedimiento de liquidación final de la actuación.
b) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.
c) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.
d) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

3. El contenido jurídico real del convenio urbanístico de gestión será inscribible en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 219. *Facultades del adjudicatario del sistema privado.*

El adjudicatario del sistema privado ostentará las facultades que la legislación estatal prevé en favor de las personas legitimadas a participar en la ejecución de las actuaciones sobre medio urbano.

Artículo 220. *Sustitución o cambio de los sistemas de ejecución privada.*

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

a) Por desistimiento, con pérdida de la fianza o garantías constituidas, de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de propiedad.
b) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al sistema establecido, con perjuicio grave para el interés público o para los legítimos intereses de terceros.
c) Mediante acuerdo entre la Administración y la entidad de gestión por otro sistema privado diferente.

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

Artículo 221. *Reclasificación a suelo rústico.*

1. Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la clasificación de un sector sin que se hubiere presentado una iniciativa privada, la Administración, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, podrá reclasificar el suelo a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.
2. La facultad a que se refiere el apartado anterior lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación en los supuestos previstos en la presente ley.

Sección 2.ª Sistema de concierto

Artículo 222. *Características del sistema de ejecución.*

En el sistema de concierto, el propietario único o todas las personas propietarias conjuntamente asumirán la entera actividad de ejecución conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el ayuntamiento. En caso de que los terrenos perteneciesen a una comunidad proindiviso, esta se considerará como propietario único si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

Artículo 223. *Forma de gestión del sistema.*

1. En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:

a) Mediante la constitución por todos los propietarios de una asociación administrativa de propietarios que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada.
b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios.
c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

2. A la entidad urbanística de gestión que se cree para la gestión del sistema podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

Artículo 224. *Sociedad mercantil.*

1. Cuando se opte por la creación de una sociedad mercantil como entidad urbanística de gestión, los propietarios deberán en todo caso aportar, a la sociedad mercantil que

constituyan para la gestión y ejecución de la actuación, la totalidad de los terrenos, edificaciones y construcciones de que sean titulares en el ámbito de la unidad de actuación.

2. La administración actuante estará representada en los órganos societarios, ostentando derecho de veto suspensivo, por tiempo máximo de un mes, de cualquier acuerdo social, ejercitable en el acto de votación, con indicación de las razones, o bien mediante escrito motivado comunicado con anterioridad a la celebración de la sesión.

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

Sección 3.ª Sistema de compensación

Artículo 225. *Concepto.*

En el sistema de compensación, los propietarios que representen el 50% o más de la superficie del sector, ámbito o unidad de actuación, según proceda, aportarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizarán a su costa la urbanización en los términos que resulten del planeamiento de ordenación urbanística y el proyecto de urbanización y se constituirán en junta de compensación.

Artículo 226. *Definitiva determinación de los propietarios integrados en el sistema.*

1. En el sistema de compensación los propietarios se podrán adherir al sistema:

a) Suscribiendo inicialmente la iniciativa para implantar el sistema.

b) En el plazo de dos meses desde la notificación de la iniciativa, según lo previsto en el artículo 217.3 de esta ley.

c) En el plazo de un mes desde la notificación que se efectúe con posteridad a la constitución de la junta de compensación.

2. Los bienes de los propietarios que no acepten el sistema de compensación serán expropiados en favor de la junta de compensación.

Artículo 227. *Junta de compensación.*

1. La junta de compensación es una asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

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

3. Podrán incorporarse a la junta de compensación empresas urbanizadoras e inversores que deban participar en la ejecución.

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

5. Por delegación del ayuntamiento, la junta de compensación podrá exigir por vía de apremio las cantidades adeudadas por sus miembros, pudiendo formularse contra las liquidaciones correspondientes reclamación ante la administración actuante.

6. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

Artículo 228. *Transmisión de terrenos y poder fiduciario.*

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

2. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en el ordenamiento jurídico y las previstas en los estatutos.

Artículo 229. *Expropiación en el sistema de compensación.*

1. Todas las fincas de los propietarios del ámbito o sector no adheridos al sistema serán expropiadas en favor de la junta de compensación. El municipio comprobará el abono del justiprecio o la efectiva consignación antes de proceder a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

2. Asimismo, el incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas en esta ley habilitará a la administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Artículo 230. *Singularidades del proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación en el sistema de compensación es el instrumento de equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación en la sección 2.ª del capítulo VIII de este título.

3. La aprobación del proyecto de reparcelación producirá, en todo caso, la transmisión al ayuntamiento, por ministerio de la ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Sección 4.ª Sistema de ejecución empresarial

Artículo 231. *Oferta de compra previa o de incorporación a sociedad mercantil.*

1. El promotor deberá acreditar, cuando presente la solicitud para instar la aplicación del sistema de ejecución empresarial, que ha realizado de forma fehaciente la oferta de compra de los terrenos a todos los propietarios afectados o, en su caso, el ofrecimiento a participar en la entidad creada al efecto para la gestión del sistema.

En el escrito se advertirá al propietario de que se trata de una iniciativa de ejecución empresarial y de las posibles consecuencias expropiatorias de no aceptar el ofrecimiento.

2. El plazo para aceptar la oferta o participar en la entidad mercantil será de tres meses. De no contestar en el referido plazo, se entenderá que el propietario rechaza el ofrecimiento, lo que se advertirá igualmente en el escrito.

Artículo 232. *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 esta 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 233. *Forma de gestión del sistema.*

En el sistema de ejecución empresarial la gestión de la actividad podrá ser realizada bien por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución o bien a través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen.

Artículo 234. *Situación expropiable.*

El establecimiento del sistema determinará la iniciación del procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de los propietarios que no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema, en su caso, mediante participación en la sociedad mercantil constituida para la gestión de este.

Artículo 235. *Incorporación a la gestión y liberación de la expropiación.*

La persona responsable de la ejecución estará habilitada para incorporar a la gestión por él asumida, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a todos o algunos de los propietarios de suelo, previa solicitud a la administración actuante de la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación y resolución favorable de aquella. Los pactos así establecidos tendrán naturaleza jurídico-privada, producirán los efectos de la reparcelación y no alterarán las condiciones del convenio urbanístico por el que se rija la ejecución.

Artículo 236. *Opciones frente al rechazo de la oferta de compra o de incorporación.*

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

a) Solicitar del ayuntamiento que sea efectiva la reparcelación presentada. Hasta tanto se adjudiquen a los propietarios las parcelas o solares edificables resultantes de la urbanización, aquella persona actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas.

b) Fundar una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, que se regirá en todo lo no dispuesto en esta ley y sus normas de desarrollo por la legislación reguladora de las sociedades de responsabilidad limitada y que tendrá personalidad jurídica desde la inscripción de la escritura pública de constitución, en la que consten el acuerdo de creación y los estatutos sociales en el registro administrativo de entidades urbanísticas.

c) Abonar el justiprecio como beneficiario de la expropiación.

2. En cualquiera de los supuestos previstos en las letras a) y b) del apartado anterior, la persona responsable de la ejecución, para poder proceder a enajenar terrenos de la unidad de actuación que no sean de su propiedad o constituir garantías reales sobre ellos, precisará la autorización previa de la administración actuante. Cuando, concluido el proceso de urbanización, no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas o solares edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la administración actuante podrá sustituirla. La autorización será otorgada por el alcalde o la junta de gobierno local, en este último caso cuando fuera un municipio de gran población, siempre con audiencia del propietario afectado. Transcurridos tres meses desde la solicitud de la autorización, se entenderá otorgada dicha autorización por silencio administrativo.

Artículo 237. *Entidad de tenencia de bienes.*

1. En cuanto a las entidades urbanísticas de tenencia de bienes de duración limitada, todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación no incorporados aún al sistema deberán suscribir el capital social de la entidad mediante la aportación de los terrenos y bienes de que sean titulares. A tal efecto, la administración actuante, a instancia de la persona responsable de la ejecución, levantará acta comprensiva de los terrenos y bienes aportados por cada socio, su situación registral y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes en los que se hará efectivo, así como del número de títulos representativos del capital de la entidad que correspondan a cada socio, en proporción al aprovechamiento de que sea titular. Dicha acta se integrará en la escritura de constitución de la sociedad, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes y constituirá título ejecutivo habilitante para la ocupación por la entidad de los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Cuando alguno de los propietarios afectados no concurra al acto de constitución de la entidad, se le aplicará lo previsto respecto de la reparcelación presentada.

2. La entidad a que se refiere el apartado anterior tendrá por objeto la mera tenencia de los terrenos y bienes correspondientes. Su administración corresponderá, en todo caso y hasta su disolución, a la persona física o jurídica responsable de la ejecución, que actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas propiedad de la entidad en los términos del apartado 2 del artículo anterior y será responsable de su gestión ante los socios en los términos prescritos en la legislación mercantil, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o penal en que pudiera incurrir. Concluido el proceso urbanizador, la entidad será liquidada y disuelta, mediante la adjudicación a cada socio de las parcelas o solares edificables resultantes que le correspondan. Procederá igualmente la disolución de la sociedad en los supuestos de cambio o sustitución del sistema de ejecución.

CAPÍTULO IV

Sistemas de ejecución pública

Sección 1.ª Sistema de cooperación

Artículo 238. *Concepto.*

En el sistema de cooperación los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportarán la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización y otorgarán a la administración municipal la disposición fiduciaria de estos. La administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Artículo 239. *Necesidad de proyecto de reparcelación.*

1. El sistema de cooperación comportará la reparcelación, a instancia de los propietarios o de oficio, para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema, no pudiendo ser nunca superiores, estos últimos, al 10% del total de aquellos.

2. El proyecto de reparcelación también será necesario cuando los terrenos pertenezcan a una única persona propietaria, al objeto de diferenciar las parcelas de aprovechamiento lucrativo de las de cesión obligatoria en favor del municipio.

3. Cuando para la gestión del sistema se actúe por sociedad de economía mixta, se aprobará igualmente el proyecto de reparcelación, expropiando los terrenos de los propietarios que no deseen participar en la sociedad de economía mixta, que tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación forzosa. En este supuesto, la aportación a la sociedad de los propietarios podrá limitarse a sus fincas y construcciones.

Artículo 240. *Asociación administrativa de propietarios para cooperar.*

1. Con la finalidad de colaborar en la gestión del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa de estos o del propio ayuntamiento.

2. Esta asociación no tendrá las facultades reconocidas al resto de asociaciones administrativas de propietarios y actuará a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento en las funciones de gestión.

Artículo 241. *Forma de gestión del sistema.*

1. En el sistema de cooperación la actividad administrativa de ejecución se podrá gestionar por cualquier forma de gestión directa permitida por la legislación de régimen local.

2. Asimismo, se podrá gestionar a través de una sociedad mercantil de capital mixto, creada con esta exclusiva finalidad, con participación de los propietarios comprendidos en la unidad de actuación. En este caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 239.3 para el proyecto de reparcelación y posible expropiación.

3. También, mediante el correspondiente convenio, se podrá otorgar su gestión a empresas o entidades pertenecientes a otras administraciones públicas.

4. Cuando los terrenos pertenezcan a un único propietario, se le podrá encomendar su gestión mediante el correspondiente convenio urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 239.2 sobre la necesidad de reparcelación.

5. La administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas, y estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el apartado anterior.

Artículo 242. *Modalidades de pago de los gastos de urbanización.*

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

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

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

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

Sección 2.ª Sistema de expropiación

Artículo 243. *Características del sistema de ejecución.*

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

2. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de lo dispuesto en la legislación general de expropiación forzosa.

Artículo 244. *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 una descripción de estos, 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 245. *Bienes de dominio público.*

1. Cuando en la unidad de actuación que se ejecute por expropiación existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de estos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver, o, en su caso, 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 246. *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 247. *Justiprecio.*

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

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

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

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

Artículo 248. *Liberación de la expropiación.*

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

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación, los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio, y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

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

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

5. La liberación de la expropiación se podrá utilizar en cualquier supuesto expropiatorio, sin necesidad de estar vinculada al establecimiento específico del sistema de expropiación.

Artículo 249. *Procedimiento.*

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

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

3. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito al que la legislación general aplicable condicione la ocupación del bien o derecho, previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquella.

Artículo 250. *Procedimiento de tasación conjunta.*

Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tasación conjunta, que, en todo caso, comprenderá la exposición al público del proyecto de expropiación y la notificación individual a los interesados de las correspondientes hojas de aprecio. Asimismo, las valoraciones fijadas podrán ser objeto de reclamación ante la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Sección 3.ª Sistema de ejecución forzosa

Artículo 251. *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 la que se refiere el apartado 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 este para que se haga constar mediante nota marginal.

Artículo 252. *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 253. *Declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.*

1. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada elegido para la actuación de que se trate y su sustitución por el de ejecución forzosa se iniciará de oficio por el ayuntamiento, a iniciativa propia o en virtud del ejercicio de la acción pública. Su tramitación se desarrollará reglamentariamente, con observancia de lo dispuesto en el artículo 220.2 de esta ley.

2. El procedimiento al que se refiere el apartado anterior tendrá por objeto la determinación de:

a) La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y, en su caso, su identificación y alcance.

b) En caso de comprobación de incumplimientos, la concreción y precisión de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar, así como la cuantificación de su coste y las condiciones y plazos para la ejecución de unas y otras.

3. El procedimiento podrá terminar por algunas de las siguientes modalidades:

a) Por resolución unilateral.

b) Mediante convenio o acuerdo con los propietarios o personas responsables de la ejecución que, no obstante la sustitución del sistema de ejecución, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

c) Mediante convenio o acuerdo suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas o responsables de la gestión del sistema de ejecución sustituido.

4. El contenido de los convenios preparatorios y de los finalizadores del procedimiento deberá contemplar el propio de la resolución administrativa unilateral del procedimiento y, en el supuesto de los finalizadores, producirá los efectos propios de esta.

Artículo 254. *Contenido y efectos de la resolución que determine el sistema de ejecución forzosa.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento al que se refiere el apartado 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 estas y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime puedan ser llevadas 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 alguno, 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, correspondientes 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 este, que no podrán superar el 10% del total de los de la cuenta final de liquidación del sistema.

Artículo 255. *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 esta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de estos 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 256. *Liquidación de la actuación.*

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida esta 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 titulares de la propiedad a la que se refiere el párrafo segundo del apartado 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 este, 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 apartado 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 a su disposición, deberá proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional a su importe entre los propietarios con derecho a aquel.

CAPÍTULO V

Ejecución de los sistemas generales y actuaciones urbanísticas aisladas

Artículo 257. *Forma de ejecución de los sistemas generales.*

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

2. La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene, con el grado suficiente de detalle para permitir su 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 258. *Expropiación por demora en el deber de adquirir el suelo de sistemas generales.*

1. Cumplido 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, transcurren seis meses sin que se produzca la incoación del mismo.

2. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, determinando su presentación la iniciación del expediente de determinación del justiprecio. Transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, el expropiado podrá dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Canarias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

3. La Comisión de Valoraciones de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

Artículo 259. *Actuaciones urbanísticas aisladas.*

1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación, salvo lo previsto en el artículo 56.1 b) de esta ley.

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

CAPÍTULO VI

Actuaciones edificatorias

Artículo 260. *Edificación de parcelas y solares.*

1. La ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en esta ley.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante unidades de actuación, la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización. No obstante, las obras de urbanización y edificación podrán simultanearse, en la totalidad o en parte diferenciada de la urbanización, siempre y cuando por el promotor se presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que su parcela obtenga la condición de solar, debiendo contar, además, con autorización expresa de la entidad urbanística de gestión.

Artículo 261. *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 este, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta ley, para simultanear aquellas y las de edificación.

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

Artículo 262. *Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social.*

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

Excepcionalmente, la referida delimitación podrá alcanzar en suelo urbano 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, 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 263. *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 periodo de audiencia, convenio urbanístico, suscrito con dicho concursante y protocolizado notarialmente, preparatorio de la resolución del concurso.

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

Artículo 264. *Efectos de la aprobación.*

1. La aprobación administrativa del convenio a que se refiere el artículo anterior producirá, para cada parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La transmisión de la parcela o solar en proindiviso, y en la proporción resultante del convenio suscrito, al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios aceptantes de la oferta.
b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.
c) La atribución al adjudicatario del concurso, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el propietario originario a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de préstamos precisos para la financiación de las obras.

2. Salvo en los casos expresamente previstos en esta ley, la diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá al propietario, descontándose un 20% de dicha diferencia a favor de la Administración en concepto de gastos de gestión.

3. La certificación administrativa de la resolución del concurso, acompañada, en su caso, de la escritura pública del convenio urbanístico aprobado administrativamente, servirá como título para la inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

4. 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 el primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio público de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero que corresponden a la Administración.

Artículo 265. *Incumplimiento de la persona adjudicataria del concurso.*

El incumplimiento de las condiciones de adjudicación de los concursos regulados en los artículos anteriores, 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 262.

CAPÍTULO VII

Conservación de obras y edificaciones

Sección 1.ª Obras de urbanización

Artículo 266. *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 apartado anterior comenzará desde el momento de la recepción por el ayuntamiento de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el apartado 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 apartado 1 para el ayuntamiento, y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

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

c) En los supuestos previstos en otras leyes sectoriales.

4. Las entidades urbanísticas de conservación son asociaciones administrativas de propietarios, de adscripción obligatoria, con personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, que adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente, previa aprobación de sus estatutos por el órgano municipal competente. Estas entidades 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 267. *Recepción de las obras de urbanización.*

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

2. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción.

3. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

4. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases o servicios completos, que puedan ser entregados al uso o servicio públicos por ser funcionalmente independientes del resto de la urbanización y directamente utilizables desde su recepción.

5. En caso de denegación, total o parcial, de la recepción, se deberá especificar las deficiencias concretas que la justifican. En ningún caso se podrá denegar la recepción cuando el importe de dichas deficiencias sea inferior al 50% del valor del aval presentado.

6. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida reglamentariamente, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella.

7. En la recepción por imperativo legal, el ayuntamiento queda obligado a: a) conservar la urbanización, subrogándose en los contratos con las empresas suministradoras de servicios; b) prestar los servicios municipales obligatorios; c) tramitar y, en su caso, otorgar los títulos habilitantes de la edificación y ejercicio de actividades; y d) cualquier otro previsto por la legislación.

8. En todo caso, a los efectos de la legislación hipotecaria, el transcurso del plazo tendrá el efecto de la certificación expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización.

Sección 2.ª Deberes de conservación y declaraciones de ruina

Artículo 268. *Deber de conservación.*

1. El deber de conservación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tendrá el contenido y límites previstos en la legislación estatal de suelo, en la presente ley y en la legislación específica para determinadas categorías de bienes.

2. En las zonas turísticas, el deber de conservación se regirá por lo dispuesto en la legislación turística específica, incluidas las acciones públicas para su cumplimiento.

3. Los propietarios de los terrenos agrícolas de labradío situados a menos de 500 metros de las superficies forestales arboladas deberán garantizar su limpieza y mantenimiento como medida de protección contra los incendios forestales. En caso de incumplimiento, se faculta al ayuntamiento correspondiente a realizar la limpieza y repercutir posteriormente los costes a los propietarios, habilitando fórmulas de financiación para aquellos propietarios que por su situación socioeconómica no puedan asumir tal obligación.

4. Los titulares de invernaderos en situación de manifiesto deterioro de sus elementos de cubrición o estructura, generando riesgo de dispersión de residuos y/o impacto visual negativo, deberán corregir esas anomalías para que se mantengan en las condiciones adecuadas de seguridad y aspecto o, en su defecto, desmontarlos. En caso de incumplimiento, el ayuntamiento podrá exigirlo a través de órdenes de ejecución, actuando, en su caso, con carácter subsidiario.

5. El deber de conservación sobre bienes con valores culturales se exigirá de conformidad con lo previsto en su normativa específica.

Artículo 269. *Inspección técnica de edificaciones.*

1. Los propietarios de inmuebles podrán ser requeridos por la administración competente para que acrediten la situación en la que se encuentran aquellos, en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2. La inspección técnica de edificaciones deberá ser realizada por técnico competente y tendrá una eficacia de veinte años.

3. El coste de la ejecución subsidiaria por la no presentación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos a los que se refiere este artículo se regulará en las ordenanzas, sin que el mismo pueda ser superior al coste de la prestación del servicio conforme a los precios de mercado.

4. La tipología de los inmuebles y los plazos en que deberán someterse a inspección son los fijados por la disposición adicional tercera de esta ley.

5. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de las órdenes de ejecución que pueda dictar la Administración en aquellos supuestos en los que deba garantizarse la seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

Artículo 270. *Situación legal de ruina.*

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

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

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

2. Corresponderá al ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento 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:

1.º) 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.

2.º) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos necesarios para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación en los restantes supuestos. En este caso, el ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en los artículos 262, 263 y 264, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada al efecto.

Artículo 271. *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 las 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 272. *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 10% 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 262, 263 y 264.

Artículo 273. *Intervención en edificaciones con valores culturales.*

Las intervenciones en edificaciones portadoras de valores culturales se realizará de conformidad con lo previsto en su normativa específica.

Artículo 274. *Incoación.*

Los procedimientos regulados en la presente sección podrán ser incoados de oficio o a solicitud de persona titular de derechos subjetivos o intereses legítimos afectados. En caso de petición de incoación de oficio en ejercicio de la acción pública será de aplicación lo dispuesto en el artículo 353.4 de la presente ley.

CAPÍTULO VIII

Instrumentos de gestión urbanística

Sección 1.ª Parcelaciones y parcelaciones urbanísticas

Artículo 275. *Parcelación.*

1. Tendrá 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 aquella.

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, salvo las excepciones contempladas en la normativa sectorial agraria y en la letra b) de este apartado.

Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informe favorable de la consejería competente en materia de agricultura, a menos que:

a) Las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

b) Las parcelas se encuentren en el interior de asentamientos rurales.

c) La segregación o división se refiera a parcelas resultantes que estén clasificadas como suelo urbano o urbanizable o categorizadas como asentamiento rural por el planeamiento aplicable, aunque la superficie del resto de parcela en suelo rústico no categorizado como asentamiento rural sea inferior a la unidad mínima de cultivo.

Artículo 276. *Parcelación urbanística.*

1. Tendrán la consideración de parcelación urbanística, a los efectos de la presente ley:

a) La división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes o porciones, en cualquier clase de suelo, que, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de estos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, tenga por finalidad, manifiesta o implícita, la urbanización o edificación de los terrenos.

b) Toda operación que tenga las mismas finalidades que las especificadas por la letra a) en la que, sin división o segregación de fincas, se enajenen participaciones indivisas que atribuyan el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de una finca o terreno.

c) La constitución de asociaciones o sociedades, con las mismas finalidades especificadas por la letra a), en las que la condición de ser miembro o socio incorpore el derecho de utilización exclusiva a que se refiere la letra b).

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

3. Se presume la inexistencia de parcelación urbanística en la segregación de una parte de una finca que tenga diferente clasificación urbanística que el resto de aquella de la que se segrega, así como cuando se trate de división de cosa común, salvo prueba en contrario.

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

1. Serán indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se 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 estas 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 esta.

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, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal.

Artículo 278. *Régimen de las parcelaciones urbanísticas.*

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

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

Sección 2.ª Reparcelaciones

Artículo 279. *Reparcelación urbanística: concepto.*

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un ámbito, sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con

adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

Artículo 280. *Reparcelación urbanística: objetos.*

1. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas existentes.
b) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
c) La adjudicación al ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
d) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de actuación y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo destinado a un sistema general incluido o adscrito a la unidad de actuación de que se trate.
f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de estos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

2. La adjudicación de fincas para la sustitución a la que se refiere la letra f) del apartado 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 al que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización.
b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario, que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

3. También será necesaria la presentación de un proyecto de reparcelación cuando las propiedades pertenezcan a un único propietario, al objeto de diferenciar las parcelas de aprovechamiento lucrativo y las cesiones obligatorias al ayuntamiento.

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

1. La delimitación de la unidad de actuación coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.
2. La reparcelación podrá llevarse a cabo a instancia de los propietarios o de oficio por la Administración, teniendo preferencia la primera de ellas.

Artículo 282. *Procedimiento para aprobar la reparcelación.*

1. Cuando se ejecute el planeamiento de manera privada, el proyecto de reparcelación se aprobará en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación del correspondiente sistema.
2. Cuando se trate de proyectos de reparcelación en actuaciones sobre el medio urbano, sin perjuicio de cumplir con las exigencias establecidas en la legislación estatal de suelo sobre la forma de determinar la cuota de participación, se aprobarán en el procedimiento para la adjudicación de estas actuaciones, regulado en el artículo 308 de la presente ley.
3. Cuando sea necesario aprobar el proyecto de reparcelación fuera de los casos previstos en los apartados anteriores, el procedimiento debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.
b) Formalización de la reparcelación, de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria.

c) Subsanación de deficiencias por plazo de quince días.

d) Se abrirá un periodo de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia por un periodo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo.

e) El plazo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. Transcurrido dicho plazo, los interesados podrán entender estimada la aprobación por silencio administrativo. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio sin haber recaído aprobación expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

Artículo 283. *Inscripción registral del proyecto de reparcelación.*

El proyecto de reparcelación será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos y con los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 284. *Exenciones fiscales.*

Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a las que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.

Artículo 285. *Criterios para la reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación estatal de suelo. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

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

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

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

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

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las singularidades que pueden tener los proyectos de reparcelación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 286. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación podrá ser económica:

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

b) Cuando no concurran las circunstancias a las que se refiere la letra anterior, y lo acepten los propietarios que representen el 50% 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 apartado anterior, a la redistribución de los terrenos en los que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 287. *Aplicación supletoria de las normas expropiatorias.*

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

Sección 3.ª Convenios urbanísticos

Artículo 288. *Concepto, principios, objeto y límites.*

1. La Administración de la comunidad, los cabildos insulares y los municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes, y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a esta ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencia, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones.

La habilitación a la que se refiere el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las efectuadas por disposiciones específicas de esta ley. El régimen establecido en este capítulo será aplicable a los convenios concluidos sobre la base de estas en todo lo que no las contradiga.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios a que se refiere el apartado anterior se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Artículo 289. *Memoria justificativa.*

Todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación.

Artículo 290. *Contenido de los convenios.*

1. En el marco de la legislación básica estatal sobre convenios, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:

a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.

b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de esta ley.

c) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar su gestión y ejecución, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.

d) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. El citado convenio vendrá acompañado de una valoración de los bienes.

e) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación

de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los artículos 19 y 334 de esta ley, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.

f) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios poco significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.

g) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.

2. Los convenios para la financiación y cooperación en las actividades sobre el medio urbano se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal de suelo y por la presente sección en cuanto a su procedimiento de aprobación, salvo que formen parte del procedimiento previsto en el capítulo I del título VI que regula dichas actuaciones.

Artículo 291. *Celebración y perfeccionamiento de los convenios.*

1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias o en el Boletín Oficial de la Provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución de este con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, la formulación de reparos o, en su caso, renuncia.

Artículo 292. *Competencia para la aprobación de los convenios.*

1. Los convenios preparatorios de la modificación del planeamiento territorial y urbanístico deberán ser aprobados por el mismo órgano que tenga que realizar la modificación del planeamiento.

2. El resto de convenios serán aprobados:

a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la comunidad, con excepción de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.

b) Por el Consejo Rector de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, cuando hayan sido suscritos inicialmente por el director ejecutivo de esta.

c) Por el pleno del cabildo insular y del ayuntamiento, cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del cabildo y del municipio, respectivamente.

d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

3. Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiera recaído resolución expresa.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas.

Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

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 apartado anterior. En caso de aprobación por silencio administrativo, el texto definitivo del convenio surtirá plenos efectos desde el transcurso del plazo indicado, sin perjuicio del deber de firma que recae sobre el representante legal de la Administración.

5. El plazo de vigencia de los convenios será el necesario para el cumplimiento de sus fines.

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

1. En las consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza existirá un registro centralizado de todos los convenios urbanísticos que celebren las diferentes administraciones públicas canarias o sus entes instrumentales.

Todas las administraciones públicas deberán comunicar al citado registro el acuerdo aprobatorio de los mismos y su texto definitivo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el apartado anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Independientemente de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a los 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 que se custodian en los mismos.

Artículo 294. *Alcance y límites de los convenios.*

1. Los convenios regulados en este capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que contengan.

2. De conformidad con la legislación estatal, las estipulaciones de los convenios que impongan a los propietarios obligaciones o prestaciones adicionales, o más gravosas, que las previstas en la legislación serán nulas de pleno derecho. Asimismo, los convenios serán inválidos en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y de contratación pública.

Sección 4.ª Instrumentos para la ejecución material del planeamiento

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

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuyo objeto consiste en posibilitar la ejecución material de las determinaciones de los planes, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

2. Los proyectos de ejecución de sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los sistemas generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los planes especiales que ordenen y definan aquellos o las de los planes generales cuando estos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

3. Los proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas:

a) No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

b) Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

c) No podrán modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, salvo que se dé la situación prevista en el artículo 290.1 e) de esta ley.

4. Podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al ayuntamiento, de acuerdo con alguna de las siguientes formas:

a) Como documento del procedimiento a seguir para el establecimiento y adjudicación de un sistema privado de ejecución.

b) Siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras en el resto de casos.

5. La documentación de los proyectos estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.

6. Las determinaciones de este artículo serán de aplicación también a la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos cuando sea procedente.

Sección 5.ª Patrimonio público de suelo

Artículo 296. *Constitución y gestión.*

1. Las administraciones públicas canarias deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento.

La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la comunidad autónoma 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 del patrimonio público 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 estos.

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

Artículo 297. *Bienes integrantes.*

El patrimonio público de suelo constituye un patrimonio separado integrado por los siguientes bienes y derechos:

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

b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.

c) Los ingresos percibidos en concepto de canon por actuaciones en suelo rústico.

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

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

f) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en el patrimonio público de suelo.

Artículo 298. *Reservas de terreno.*

1. El planeamiento podrá establecer, en cualquier clase de suelo, reservas de terreno 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 terreno con la finalidad expresada en el apartado 1 comporta:

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

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

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

Artículo 299. *Destino de los bienes.*

1. Los bienes integrantes del patrimonio público de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, atendiendo a la propia naturaleza del bien, a la construcción de viviendas protegidas.

2. Igualmente, esos bienes podrán ser destinados, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, a otros usos de interés social, entre los cuales están:

a) Actuaciones integradas o aisladas de renovación urbana y de rehabilitación edificatoria de iniciativa pública.

b) Conservación o mejora del medioambiente y de espacios naturales.

c) Conservación o mejora del patrimonio histórico.

d) Protección del litoral.

e) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales y equipamientos públicos.

f) Conservación, administración y ampliación de dichos patrimonios, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación aplicable.

g) La propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de suelo destinado a sistemas generales.

h) Actuaciones en áreas sujetas a renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.

i) Ejecutar acciones para corregir las situaciones incluidas en los catálogos de impacto.

j) Cualquier otra actividad de interés social, incluida la de carácter socioeconómico inherente al carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

3. Cuando el uso de los bienes a los que se refiere este artículo sea residencial, se destinarán prioritariamente a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, previo acuerdo de la administración titular del patrimonio, que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, mediante certificación municipal en la que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, o también cuando por sus condiciones se entienda no aptos para este fin, previo informe favorable del Instituto Canario de la Vivienda, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los restantes fines previstos en el apartado anterior.

4. En particular, y de modo excepcional, los bienes de los patrimonios públicos de suelo municipales podrán ser destinados al pago de la deuda comercial y financiera en los términos y condiciones establecidas por la legislación estatal de suelo.

Artículo 300. *Enajenación de los bienes.*

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

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos de adjudicación previstos en la legislación reguladora de los contratos del sector público, dando prioridad a las adquisiciones destinadas a cubrir necesidades de usos dotacionales, educativos o sanitarios cuando los permita la regulación de los instrumentos urbanísticos. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda, por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen de suelo y valoraciones, al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno. Cuando los procedimientos que requiere el presente apartado queden desiertos, la administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos de base que se establecieron para los procedimientos de adjudicación.

b) Cedidos gratuitamente, por precio fijado o mediante cualquier otra contraprestación, cuando tengan por finalidad el fomento o promoción de viviendas protegidas, la realización de programas de conservación, de mejora medioambiental o la ejecución y en su caso gestión de otros usos previstos en el planeamiento. La cesión se efectuará mediante el oportuno convenio y se podrá llevar a cabo a favor de cualquiera de las siguientes entidades:

1. Administraciones públicas territoriales.
2. Entidades de derecho público dependientes o adscritas a dichas administraciones públicas territoriales.
3. Sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación directa o indirecta de entidades a las que se refieren los dos apartados anteriores sea superior al 50%, siempre que su objeto social incluya la finalidad que justifica la cesión del suelo.
4. Fundaciones con una aportación mayoritaria directa o indirecta superior al 50% de las entidades incluidas en los subapartados 1, 2 y 3 anteriores.

El convenio referido deberá incluir expresamente que los beneficios que pudieran derivarse para la entidad cesionaria, como consecuencia del mismo, habrán de destinarse a los fines establecidos en la ley para el patrimonio público de suelo.

c) Permutados directamente por viviendas privadas para su destino a alquiler social como vivienda protegida.

d) Permutados directamente o cedidos en uso a entidades religiosas o benéfico-sociales oficialmente reconocidas, cuando su destino sea sociosanitario, educativo o de culto.

2. La enajenación a la que se refiere la letra a) del apartado anterior, cuando se efectúe a favor de cualquier persona o entidad no incluidas en la letra b) del apartado anterior, se deberá efectuar mediante concurso público a precio tasado cuando el bien se destine a vivienda protegida.

Lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior será también de aplicación cuando el objeto de la cesión sean viviendas protegidas o sus anexos que no resulten incluidos en el concepto del patrimonio público de suelo. No obstante lo señalado en la letra b) del apartado anterior, los bienes del patrimonio público de suelo destinados a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública serán cedidos gratuitamente a la Administración u organismo competente para realizar dicha promoción pública.

3. La permuta a que se refiere la letra c) del apartado 1 podrá realizarse tras la selección de las viviendas que se van permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva, de acuerdo con la legislación de patrimonio.

Sección 6.ª Derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones

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

1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística podrán delimitar ámbitos dentro de los cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración pública, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los espacios naturales protegidos, excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial de los parques rurales.

2. Al delimitar tales ámbitos, el planeamiento establecerá expresamente la finalidad a la que deben destinarse las eventuales adquisiciones, que habrán de ser:

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

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

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

TÍTULO VI

Actuaciones sobre el medio urbano

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Clases y personas implicadas

Artículo 302. *Clases de actuaciones.*

Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación.

Artículo 303. *Clases de iniciativa y personas promotoras.*

1. Las iniciativas para la delimitación u ordenación, según proceda, de las actuaciones sobre el medio urbano podrán ser públicas o privadas.

2. El planeamiento podrá establecer la naturaleza pública o privada de dichas iniciativas. Si no se establece previsión al respecto, se entiende que es posible indistintamente cualquiera de ellas.

3. Las iniciativas públicas serán promovidas por las administraciones públicas y sus entes instrumentales.

4. Las iniciativas privadas serán promovidas por los propietarios tal y como son definidos por la legislación estatal.

5. Cuando los propietarios deseen participar activamente en la gestión, deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios. Se exceptúa este requisito cuando afecte a un propietario único.

Artículo 304. *Personas obligadas.*

Estarán obligados a realizar las obras comprendidas en una actuación sobre el medio urbano, según corresponda, los propietarios o titulares de derechos de uso otorgados por los mismos, las comunidades de propietarios o sus agrupaciones, las cooperativas de viviendas o las administraciones públicas.

Sección 2.ª Requisitos previos

Artículo 305. *Memoria de viabilidad económica.*

La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.

Artículo 306. *Cobertura urbanística.*

1. Las actuaciones sobre medio urbano podrán estar delimitadas y ordenadas por cualquiera de los instrumentos urbanísticos previstos en la presente ley.

2. Asimismo, podrán ser delimitadas y ordenadas por los programas de actuación sobre medio urbano regulados en el artículo siguiente.

3. Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.

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

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales.

3. Los programas vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

Sección 3.ª Adjudicación y gestión de las actuaciones

Artículo 308. *Adjudicación de las actuaciones sobre el medio urbano.*

1. Cuando la iniciativa sea pública y la Administración no se hubiera reservado su ejecución directamente, deberá publicarse concurso para la adjudicación del sistema y de las obras.

2. Cuando la iniciativa sea privada, se adjudicarán el sistema y las obras a su promotor.

3. El promotor de la iniciativa deberá presentar:

a) Referencia a la ordenación del ámbito.

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación para retribuir su actuación.

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal de suelo y el artículo 310 de la presente ley.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos se podrán presentar separadamente con posterioridad.

e) Propuesta para la gestión de la actuación.

f) Cualquier otro que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

4. Presentada la propuesta, si esta no estuviera completa, se otorgará un plazo de subsanación de quince días.

5. Una vez aportada la propuesta o, en su caso, la subsanación de la misma, será aprobada por el alcalde, previo el informe técnico y jurídico correspondiente.

6. Se abrirá un periodo de información pública en el Boletín Oficial de la Provincia por un plazo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo.

7. Con carácter previo a la adjudicación, el alcalde o la junta de gobierno local en los municipios de gran población, según corresponda, aprobarán los instrumentos cuya competencia tengan atribuida.

8. A la vista del resultado de la información pública y la audiencia, el pleno de la corporación, previo informe técnico y jurídico, adjudicará el sistema, produciéndose los efectos establecidos en la legislación estatal del suelo. En el mismo acuerdo, la Administración determinará la forma de gestión de dicha actuación.

9. El plazo para la aprobación del presente procedimiento será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. En caso de que no hubiera recaído resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

10. El programa será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del ayuntamiento.

Artículo 309. *Elección del modo de gestión.*

1. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquiera de los sistemas de ejecución regulados en esta ley, en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

2. Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor, público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

3. Para realizar las actuaciones sobre el medio urbano, el adjudicatario del sistema tendrá las facultades reconocidas a los sujetos legitimados para participar en estas actuaciones por la legislación estatal del suelo.

Artículo 310. *Derechos de realojo y retorno.*

1. Los derechos de realojo y retorno se ejercerán de conformidad con lo previsto en la presente ley y en la legislación estatal de suelo.

2. En el procedimiento para la adjudicación de la actuación sobre el medio urbano, cuando fuera necesario, deberá ir acompañada de una propuesta de realojo o retorno. A tal efecto, la Administración deberá garantizar que la propuesta contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 308, apartado 6, los ocupantes legales que ostenten los derechos a que se refiere este artículo deberán ser notificados por un plazo de dos meses, sin perjuicio de la realización del trámite de información pública, al objeto de acreditar el cumplimiento de los requisitos legales para ser reconocidos como tales o renunciar al mismo.

4. De conformidad con la legislación estatal del suelo, la falta de contestación de los interesados no paralizará el procedimiento. Asimismo, es posible reconocer el derecho con posterioridad al acuerdo por el que se adjudica el sistema.

5. El ejercicio del derecho al que se refiere el presente artículo se realizará en las condiciones establecidas en el plan aprobado por la Administración cuando adjudique el sistema.

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

1. Para favorecer la realización de las actuaciones sobre el medio urbano se podrán suscribir los convenios urbanísticos que sean necesarios, incluyendo aquellos que faciliten su financiación, así como beneficiarse de la cooperación económica de las diferentes administraciones públicas.

2. La delimitación de las actuaciones sobre el medio urbano deberá tener en cuenta, especialmente, los requisitos establecidos en la legislación para acceder a la financiación de los correspondientes planes de las diferentes administraciones públicas, lo que deberá ser objeto de atención particular por la administración municipal. Cuando el municipio considere que una propuesta podría mejorarse para acceder a los citados fondos, lo pondrá en conocimiento del promotor al objeto de que sea subsanada.

Artículo 312. *Adjudicación de obras sobre el medio urbano.*

1. Cuando la iniciativa para el desarrollo de una actuación sobre el medio urbano sea privada, la ejecución de las obras se atribuirá al promotor, que podrá realizarlas por sí mismo o contratarlas con terceros.

2. Cuando la iniciativa sea pública, la Administración decidirá si las obras las ejecuta de forma directa o indirecta, de conformidad con la legislación estatal del suelo.

3. Cuando la gestión sea indirecta, los propietarios afectados, organizados como asociación administrativa de propietarios, podrán también participar en los concursos convocados al efecto por la Administración.

CAPÍTULO II

Disposiciones específicas

Artículo 313. *Deberes del adjudicatario de las actuaciones.*

Las actuaciones sobre el medio urbano de reforma o renovación reguladas en el presente título, cualquiera que sea su promotor y el título por el cual participa en ellas, comportarán los deberes previstos en esta ley y en la legislación estatal de suelo previstas para las mismas.

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

El deber de cesión se podrá sustituir por las formas previstas para las actuaciones de dotación en el artículo 54, apartados 4 y 5, salvo que pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida.

Artículo 315. *Modalidades de las actuaciones de dotación.*

Las actuaciones de dotación definidas en la legislación estatal del suelo podrán adoptar las siguientes modalidades:

a) Las de iniciativa pública tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado para realizar esta actuación.

b) Las de iniciativa privada tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.

Artículo 316. *Derechos y deberes.*

Las actuaciones de dotación comportarán los derechos y los deberes legales previstos en la presente ley y en la legislación estatal de suelo.

CAPÍTULO III

Actuaciones sobre asentamientos y zonas con alto grado de degradación o infravivienda

Artículo 317. *Actuaciones sobre asentamientos.*

En las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, el planeamiento urbanístico modulará el cumplimiento de los deberes previstos en esta ley y en la legislación estatal del suelo a fin de conseguir una ordenación adecuada a dicho espacio.

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

Los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley podrán eximir del cumplimiento de los deberes de entregas de suelo en zonas con alto grado de degradación e infravivienda en las condiciones previstas en la legislación estatal del suelo.

TÍTULO VII

Expropiación forzosa

Artículo 319. *Supuestos expropiatorios.*

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:

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

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

b) Para la constitución o dotación del patrimonio público 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.º) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación del planeamiento o la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

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

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

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

f) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas, así como a usos declarados de interés social.

g) Por incumplimiento de la obligación de solicitar licencia para la rehabilitación de edificación no terminada con destino a vivienda de acuerdo con el decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, o norma que lo sustituya.

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 apartado anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los casos restantes incluidos en dicho apartado, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 320. *Ocupación: requisitos en caso de urgencia.*

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por esta ley.

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

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

Artículo 321. *Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.*

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

Artículo 322. *Mutuo acuerdo.*

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

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

3. En el caso de las actuaciones sobre el medio urbano, el pago en especie podrá realizarse sin consentimiento del expropiado, de igual modo que la liberación de expropiación tendrá carácter ordinario, de acuerdo y en las condiciones señaladas por la legislación estatal del suelo.

Artículo 323. *Inactividad administrativa en la expropiación.*

1. Transcurridos cuatro años desde la publicación del planeamiento que legitime la expropiación, por precisar la actuación con suficiente grado de detalle para permitir su ejecución, 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 apartado 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 esta a dicha administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

3. La Comisión de Valoraciones de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

TÍTULO VIII

Intervención administrativa en garantía de la legalidad ambiental, territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 324. *Alcance y principios.*

1. La intervención administrativa en garantía de la legalidad urbanística está constituida por el conjunto de potestades administrativas atribuidas por la presente ley cuyo objeto es controlar la legalidad de las actuaciones de construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, antes, durante y con posterioridad a su realización y, en caso de contravención, operar, en régimen de autotutela, el restablecimiento de la legalidad vulnerada, la revisión de los actos habilitantes y, en su caso, la sanción y exigencia de responsabilidad de los infractores.

Las potestades referenciadas en el párrafo anterior son de ejercicio inexcusable y estarán regidas por los principios de legalidad, proporcionalidad y menor intervención.

2. Se entiende por legalidad urbanística, a los efectos de las potestades de intervención, de restablecimiento y sancionadoras previstas en esta ley, el bloque normativo constituido por la legislación ambiental, territorial y urbanística, sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística y las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

Artículo 325. *Competencia y colaboración.*

1. Las potestades de intervención previstas en el presente título son competencia de los ayuntamientos, sin perjuicio de las competencias que en materia de inspección y sancionadora se atribuyen a los cabildos insulares y a la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.

2. Además del deber de asistencia conferido a la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, los ayuntamientos que no dispongan de medios técnicos, jurídicos o materiales suficientes para el ejercicio eficaz de las potestades a que se refiere el artículo anterior podrán recabar la asistencia del correspondiente cabildo insular para el ejercicio de sus competencias, que se instrumentalizará a través del oportuno convenio. Para acciones concretas, se podrá recabar igualmente el auxilio del cabildo insular, que deberá prestarlo en el plazo de un mes o, en su defecto, de la Administración de la Comunidad Autónoma, en los términos establecidos en la legislación de régimen local.

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

Artículo 326. *De la inspección urbanística.*

1. La inspección urbanística es la potestad instrumental para el correcto y eficaz ejercicio de la intervención administrativa en garantía de la legalidad urbanística y se concreta en las distintas atribuciones de asesoramiento, orientación e información a la ciudadanía, así como de comprobación e inspección de los terrenos, actuaciones constructivas, actividades y usos a fin de verificar el cumplimiento de la legalidad urbanística.

2. La función inspectora corresponde, en el ámbito de sus respectivas competencias, a los ayuntamientos, los cabildos insulares, la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural y a las demás administraciones que la tengan atribuida específicamente en su ámbito sectorial, y será ejercida, bajo la superior autoridad y dirección del órgano de gobierno que corresponda, por el personal al que se atribuya este cometido dentro de cada administración.

3. La inspección de las distintas administraciones podrá solicitar de las restantes la colaboración necesaria para el correcto y eficaz ejercicio de sus atribuciones y, en particular, el suministro de cuantos datos, antecedentes e informes fueran necesarios para ello.

Las fuerzas y cuerpos de seguridad, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborarán con la función inspectora, prestando su auxilio cuando se les solicite o denunciando los hechos que pudieran incurrir en cualquier tipo de infracción.

4. El personal adscrito a la inspección urbanística tendrá la consideración de agente de la autoridad y estará capacitado para recabar, con dicho carácter, cuanta información, documentación y ayuda material se necesite para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

Este personal está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística y territorial aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En su actuación deberá facilitársele libre acceso a las fincas, edificaciones o locales donde se realicen las obras o usos que se pretendan inspeccionar, salvo las que requieran, por disposición legal, de autorización judicial o consentimiento expreso del interesado.

5. Cuando se estime necesario dejar constancia de cualquier actuación urbanística que se repute ilegal, la inspección levantará la correspondiente acta, que contendrá los datos

identificativos del inspector, de todas las personas intervinientes, sean propietarios, promotores, constructores, técnicos o responsables del uso o actividad, y describirá los elementos esenciales de la actuación, además de las manifestaciones vertidas al respecto por los interesados.

6. Las actas e informes de la inspección urbanística tendrán la condición de documento público, presumiéndose, salvo prueba en contrario, la veracidad de aquellas circunstancias de mero hecho que en los mismos se declaren constatadas, siempre que hayan sido verificadas, de forma personal, inmediata y sobre el terreno, por el inspector actuante, cuya identificación deberá figurar en todo caso en el propio documento.

Artículo 327. *De la legitimación para el ejercicio de acciones en defensa de la legalidad urbanística.*

1. Además de quienes resulten legitimados con arreglo a la legislación de procedimiento administrativo común y a la ley de la jurisdicción contencioso-administrativa, será pública la acción para exigir la observancia de la legalidad urbanística por la Administración, en los términos previstos en el presente artículo.

2. La acción pública prevista en el apartado anterior podrá instrumentalizarse, en vía administrativa, por quienes ostenten capacidad de obrar ante la Administración y a través de los siguientes mecanismos:

a) La petición de incoación de oficio del procedimiento sancionador, para el restablecimiento de la legalidad urbanística y para la adopción de órdenes de ejecución.

b) La solicitud de revisión de actos y convenios urbanísticos incursos en nulidad de pleno derecho, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

c) La interposición de recursos administrativos frente a actos u omisiones administrativas impugnables en dicha vía, dentro de los plazos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común, si el acto ha sido publicado o notificado al recurrente, o dentro de los plazos establecidos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, en otro caso.

3. Las pretensiones, ante la Administración, de reconocimiento, satisfacción o restablecimiento de situaciones jurídicas individualizadas que se consideren vulneradas o afectadas por actuaciones administrativas reguladas por la presente ley solo podrán ser ejercitadas por los titulares de aquellas, sin perjuicio de su eventual reconocimiento de oficio por la Administración.

4. El ejercicio del derecho o deber de denuncia, ante la Administración, de hechos concernientes al cumplimiento de la legalidad urbanística se regirá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

5. La acción popular en asuntos medioambientales se regirá, en todo caso, por lo dispuesto en la legislación estatal aplicable.

Artículo 328. *Cédula urbanística.*

1. Los ayuntamientos habrán de expedir, a petición de los interesados, cédula urbanística que expresará la clasificación y condiciones urbanísticas de una determinada parcela o emplazamiento. El plazo para su expedición será de quince días, cuando el solicitante indique la referencia catastral, y de un mes en los demás casos. La vigencia de la cédula urbanística será de un año salvo que con anterioridad a su vencimiento se produjera un cambio normativo o de ordenación que alterara los términos consignados en la misma, en cuyo caso su vigencia cesará con la entrada en vigor de la nueva ordenación.

2. La cédula urbanística, en cuanto documento informativo, no altera el régimen urbanístico aplicable a la parcela o emplazamiento analizados, que será el determinado por la ordenación correspondiente. Ello no obstante, la adecuación a los términos consignados en una cédula urbanística en vigor por parte de los proyectos para los que se ha solicitado licencia o de las actuaciones urbanísticas que han sido objeto de comunicación previa determinará:

a) La exoneración de responsabilidad por las actuaciones ajustadas a la cédula expedida y legitimadas por comunicación previa o por licencia obtenida por silencio administrativo positivo.

b) La responsabilidad del ayuntamiento por:

i) Los daños y perjuicios inherentes al restablecimiento de la legalidad urbanística a que resultare obligado el promotor, en los supuestos previstos en la letra a), cuando la orden de restablecimiento se apartara de los términos consignados en la cédula urbanística.

ii) Los gastos que hayan resultado inútiles en la confección y tramitación de los proyectos sometidos a licencia, cuando esta fuere denegada apartándose de los términos consignados en la cédula urbanística.

3. El régimen de responsabilidad previsto en el apartado anterior no operará cuando el cambio de criterio de la Administración sobre los términos de la cédula urbanística expedida venga motivado por la concurrencia de errores de hecho o de derecho inducidos por el propio interesado.

4. En los supuestos en los que el cambio de criterio viniera fundamentado en un cambio sobrevenido de ordenación, se aplicará el régimen de responsabilidad establecido para tales supuestos por la legislación estatal.

5. Los ayuntamientos adoptarán las medidas pertinentes para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica.

CAPÍTULO II

Intervención a través de actos autorizatorios y comunicaciones previas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 329. *Delimitación.*

1. Los títulos habilitantes para la realización de actuaciones urbanísticas podrán consistir en un acto administrativo autorizatorio o en una comunicación previa dirigida a la Administración competente.

2. Los actos administrativos autorizatorios son las licencias municipales y demás actos administrativos de efecto equivalente establecidos en la presente ley, siendo su objeto:

a) Habilitar, con carácter previo a su inicio, la realización de las actuaciones urbanísticas que constituyen su objeto; o

b) Legalizar las actuaciones urbanísticas que hayan sido ejecutadas o se encuentren en ejecución sin la preceptiva intervención administrativa previa que las habilite o contraviniendo, de cualquier otro modo, la legalidad urbanística.

Artículo 330. *Actuaciones sujetas a licencia.*

1. Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan:

a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas.

c) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta en el suelo, vuelo o subsuelo.

d) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

e) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

f) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes, así como las de modificación general de la fachada o el acristalamiento de terrazas existentes afectante al conjunto de la fachada.

g) La demolición de las construcciones, edificaciones e instalaciones, salvo que vengan amparados en una orden de ejecución o de restablecimiento de la legalidad urbanística.

h) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa.

i) Los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos protegidos o catalogados en los términos señalados por la legislación de patrimonio histórico.

j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo que se encuentren sujetas a otro título o régimen distinto por esta ley.

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

l) 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 obra o usos similares que afecten a la configuración del territorio.

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

n) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el medio rural por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

ñ) La legalización de cualquier actuación sujeta a licencia o a comunicación previa, salvo por defectos subsanables afectantes a esta.

o) La realización de usos y construcciones de interés público o social en suelo rústico.

p) La instalación de andamiaje, maquinaría, grúas y apeos sobre la calzada o sobre la acera si, en este último caso, no se permite un paso libre de 1,20 metros.

q) Los usos y obras provisionales previstos en el artículo 32 de la presente ley, salvo en los supuestos previstos en las letras i) y l) del artículo 332.1 de la misma.

r) Las obras que se realicen en instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras que se encuentren en situación de fuera de ordenación.

s) La habilitación de edificaciones o instalaciones preexistentes para uso complementario de vivienda de guarda y custodia de explotaciones agrarias.

t) Cerramientos y vallados perimetrales y de protección que requieran cimentación de profundad superior a cincuenta centímetros.

u) La realización de cualquier otra actuación que en la presente ley se someta al régimen de licencia urbanística.

> Téngase en cuenta que el Gobierno podrá modificar el apartado 1 mediante decreto publicado únicamente en el "Boletín Oficial de Canarias".

2. El Gobierno de Canarias, mediante decreto, podrá modificar la relación de actuaciones sujetas a licencia señaladas en el apartado anterior.

Artículo 331. *Actuaciones amparadas por otro título habilitante.*

1. Estará exceptuada de licencia urbanística y comunicación previa la ejecución de proyectos y actuaciones que seguidamente se relacionan, siempre que se cumplan los requisitos del apartado 2:

a) Las actuaciones comprendidas en proyectos de urbanización, de obra pública o cualquier otro de contenido equivalente, amparadas por el acuerdo municipal que las autorice o apruebe.

b) Las parcelaciones urbanísticas incluidas en los proyectos de reparcelación aprobados por la administración municipal.

c) Los movimientos de tierra, la explanación de terrenos, la apertura, la pavimentación y la modificación de caminos rurales y la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se ejecuten bajo la intervención de la administración forestal competente.

d) Las obras e instalaciones, y sus respectivos usos, amparadas por autorización ambiental integrada o por título habilitante para la instalación de actividad clasificada.

e) La extracción de áridos y la explotación de canteras que cuenten con la preceptiva autorización o concesión de la administración minera competente, sin perjuicio del régimen de intervención aplicable a las instalaciones y construcciones anexas a la explotación.

f) Las actuaciones sobre bienes de titularidad municipal promovidas por terceros que cuenten con el preceptivo título habilitante de autorización o concesión demanial otorgado por el ayuntamiento, cuando en el mismo expediente se haya verificado adecuación a la legalidad urbanística del proyecto o actuación con los mismos requisitos establecidos para su licencia.

g) Los proyectos de interés insular o autonómico.

h) Las actuaciones realizadas en explotaciones ganaderas en aplicación de la disposición adicional vigesimotercera de esta ley.

i) Las obras de interés general para el suministro de energía eléctrica sujetas a autorización excepcional por la legislación en materia de sector eléctrico.

j) La construcción, ampliación, traslado, desmantelamiento y modificación sustancial de instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes renovables, cuando dichas actuaciones hayan obtenido autorización sectorial en materia de energía, y siempre que el informe a que se refiere la letra a) del apartado 2 sea favorable en cuanto a la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, o bien se entienda favorable por no haber sido emitido en plazo y no ubicarse el proyecto en suelo rústico de protección ambiental o categoría equivalente, ni infringirse de forma manifiesta parámetros básicos de la ordenación territorial, de los recursos naturales o urbanística.

> Téngase en cuenta que el Gobierno podrá modificar el apartado 1 mediante decreto publicado únicamente en el "Boletín Oficial de Canarias".

2. La exoneración de licencia urbanística en los supuestos previstos en el apartado 1 anterior solo operará cuando:

a) En su tramitación haya intervenido o podido intervenir la administración municipal competente, emitiendo su parecer sobre la adecuación de dichas actuaciones a la legalidad urbanística, ya por vía de informe, ya a través de emisión de los actos administrativos autorizatorios u aprobatorios.

b) El proyecto o actuación aprobada o autorizada presente el suficiente grado de detalle para que la administración municipal haya podido pronunciarse sobre la adecuación a la legalidad urbanística de su ejecución y emplazamiento.

3. El Gobierno de Canarias, mediante decreto, podrá modificar la relación de actuaciones exoneradas de licencia contenidas en el apartado 1 anterior.

4. En todo caso, la ejecución de proyectos y actuaciones que vengan amparados en una orden de ejecución o de restablecimiento de la legalidad urbanística estará exceptuada de cualquier otro acto de control urbanístico.

Artículo 332. *Actuaciones sujetas a comunicación previa.*

1. Estarán sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística, las actuaciones siguientes:

a) Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no afecten a edificios catalogados ni supongan incremento de volumen o edificabilidad.

b) Obras exteriores en edificios no catalogados, salvo que se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.

c) Primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.

d) Cambio de uso de los edificios y las instalaciones.

e) Vallado de obras, fincas y solares que no requieran cimentación de profundidad superior a cincuenta centímetros y su reparación o mantenimiento.

f) Colocación de carteles y vallas de publicidad y propaganda.

g) Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.

h) Limpieza de terrenos.

i) Actuaciones provisionales de sondeo de terrenos.

j) Apertura de zanjas y catas en terrenos privados.

k) Instalación de andamiaje, maquinaría, grúas y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita un paso libre de 1,20 metros.

l) Ocupación provisional para aparcamientos en solares, parcelas o terrenos vacantes en suelo urbano, urbanizable o rústico común.

m) Actuaciones relativas a las actividades agrarias:

1.º) Bancales y taludes de hasta 4 metros de altura, a partir de bancales preexistentes; o bancales de nueva ejecución de hasta 1,5 metros de altura a partir de suelo con pendiente natural no modificada, siempre que los terrenos tengan una pendiente natural inferior al 20%.

2.º) Sorribas que requieren de nivelación mediante desmonte y terraplén, y aporte de, como máximo, 80 centímetros de tierra vegetal. El muro de contención de la sorriba, en su caso, no podrá superar 1,5 metros de altura.

3.º) Instalaciones de conducción de energía eléctrica en el interior de explotaciones agrarias siempre que no conlleven la ejecución de nueva construcción.

4.º) Instalaciones prefabricadas de depósito de agua o balsas de tierra impermeabilizada con láminas destinadas al almacenamiento de agua, siempre que no superen los 1000 m³ de capacidad, hasta 5 metros de altura total, no pudiendo sobrepasar los 3 metros de altura sobre la rasante que resulte de la nivelación del terreno. Se admitirá un máximo de una instalación por cada finca o unidad orgánica sobre la que exista una explotación agraria, justificando en la memoria la necesidad, proporcionalidad y vinculación a la superficie cultivable o unidades ganaderas. Los cerramientos solo podrán ser realizados con materiales no opacos o transparentes y sin superar los dos metros de altura.

5.º) Instalaciones complementarias destinadas a la generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables aisladas de la red de transporte y distribución eléctrica, en los términos del artículo 3.d) del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica, vinculadas a las explotaciones agrarias o ganaderas, siempre que no conlleven construcciones de nueva planta.

6.º) Invernaderos de malla o plástico flexible, siempre que no conlleven estructura portante ni superficie pavimentada en su interior.

7.º) Cortavientos de malla o plástico flexible destinados a la protección de cultivos.

n) La implantación, en suelo urbano y urbanizable, de instalaciones de producción eléctrica a partir de fuentes renovables de potencia no superior a 100 Kw, asociadas a modalidades de suministro con autoconsumo.

ñ) Instalación de aislamiento térmico de las edificaciones existentes.

o) Instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas de las edificaciones existentes.

p) Centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energías renovables, en fachadas o cubiertas de las edificaciones existentes, que no supongan una modificación general de la fachada.

q) Realización de obras en zonas comunes de edificaciones que tengan por objeto lograr un uso más eficiente de energía eléctrica y suministro de agua.

r) Instalación de placas solares fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios, en las situaciones de conformidad, legal de consolidación o de fuera de ordenación, así como instalación, sobre tales cubiertas, de placas fotovoltaicas asociadas a modalidades de autoconsumo, hasta el 100 % de la superficie de la cubierta, pudiendo ser complementada con energía solar térmica.

s) Instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo (GLP).

t) Instalación de placas solares fotovoltaicas sobre la cubierta de instalaciones deportivas, tanto de sus gradas como de la superficie deportiva, así como instalación, sobre tales cubiertas, de placas fotovoltaicas asociadas a modalidades de autoconsumo, hasta el 100 % de la superficie de la cubierta, pudiendo ser complementada con energía solar térmica.

u) Instalación de placas solares fotovoltaicas sobre las cubiertas de estructuras en aparcamientos al aire libre, comprendiendo la implantación de dichas estructuras.

v) Cualquier otra actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no esté sujeta a licencia ni a otro título de intervención de los previstos en el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, ni esté exonerada de intervención administrativa previa.

Téngase en cuenta que el Gobierno podrá modificar el apartado 1 mediante decreto publicado únicamente en el "Boletín Oficial de Canarias".

2. El Gobierno de Canarias, mediante decreto, podrá modificar la relación de actuaciones sujetas a comunicación previa señaladas en el apartado anterior.

3. Los ayuntamientos vendrán obligados a la tramitación y resolución de las solicitudes de licencia que se formulen por los interesados aun en el supuesto de que la actuación para la que se solicite esté sujeta al régimen de comunicación previa. En el primer trámite subsiguiente a la presentación de la solicitud, el ayuntamiento deberá informar al interesado sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa y de desistir, en cualquier momento, del procedimiento iniciado.

4. La legalización de las actuaciones que, sujetas a comunicación previa, hayan sido realizadas contraviniendo la legalidad urbanística solo podrá realizarse a través de licencia urbanística, salvo que se trate de la mera subsanación, dentro del plazo conferido, de la comunicación previa presentada o que la legalización se opere antes de la notificación de la incoación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística o que afecte a actuaciones de escasa relevancia o cuantía así determinadas en la respectiva ordenanza local.

5. Las actuaciones contempladas en las letras m), n), ñ), o), p), q), r), s), t) y u) del apartado 1 de este artículo y las obras necesarias para su implantación efectiva se legitimarán en virtud de la comunicación previa regulada en este precepto, prevaleciendo esta norma sobre cualquier determinación urbanística vigente que suponga una prohibición o limitación a dichas actuaciones.

Lo dispuesto anteriormente no será de aplicación a edificaciones con valores patrimoniales, en los términos previstos la legislación de protección del patrimonio cultural ya sea porque se encuentren incluidas en un catálogo de protección, situadas en conjuntos históricos, en los entornos de protección de monumentos declarados bien de interés cultural o presenten indudables valores patrimoniales, en cuyo caso y a los efectos de cumplir con los objetivos frente al cambio climático, se deberá justificar expresamente una solución técnica que se considere compatible con la preservación de los valores culturales.

Artículo 333. *Actuaciones exentas.*

1. No están sujetas a título o requisito habilitante:

a) Las actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia, acto autorizatorio equivalente o comunicación previa y que no supongan modificación ni ampliación del proyecto autorizado, como el acopio de materiales.

b) La preparación y roturación de terrenos, la instalación de riego (incluidos los cabezales), las reparaciones y trabajos de mantenimiento de las infraestructuras y construcciones vinculadas a la agricultura, incluida la reparación de muros, la cubrición de depósitos de agua mediante mallas de sombreo, la colocación de enarenado (pumita o picón), las sorribas sin nivelación con aporte de un máximo de 80 centímetros de tierra

vegetal y los depósitos flexibles de polietileno con capacidad de hasta 500 m3 para el almacenamiento de líquidos y efluentes, en el marco de la práctica ordinaria de labores agrícolas, que no sea subsumible en ninguna de las actuaciones sujetas a acto autorizatorio o a comunicación previa.

c) Las obras de conservación o reforma consistentes en la sustitución de acabados interiores de una vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, cuando no estén protegidos arquitectónicamente, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

d) La transmisión de la titularidad de licencias o cambio de promotor en las actuaciones que hayan sido objeto de comunicación previa, sin perjuicio, en ambos casos, de la obligatoriedad de su puesta en conocimiento a la Administración.

> Téngase en cuenta que el Gobierno podrá modificar el apartado 1 mediante decreto publicado únicamente en el "Boletín Oficial de Canarias".

2. La exoneración de intervención administrativa previa no exonerará de la preceptividad de los títulos de ocupación demanial, cuando resulten procedentes.

3. El Gobierno de Canarias, mediante decreto, podrá modificar la relación de actuaciones señaladas en el apartado 1.

Artículo 334. *Actuaciones promovidas por las administraciones públicas.*

1. Las actuaciones sujetas a licencia o comunicación previa que se promuevan por las administraciones públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en los apartados siguientes o por la legislación sectorial aplicable.

2. No están sujetos a licencia ni a comunicación previa los actos de construcción, edificación y uso del suelo, incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos de cualquiera de las administraciones públicas canarias, sujetos al régimen de cooperación previsto en el artículo 19 de esta ley. En tales supuestos, la resolución del procedimiento de cooperación legitimará por sí misma la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos, siempre que el ayuntamiento hubiera manifestado la conformidad del proyecto a la legalidad urbanística dentro del plazo de un mes, o de quince días en caso de urgencia, o hubiera dejado transcurrir tales plazos sin pronunciamiento alguno al respecto.

3. En el caso de que el ayuntamiento manifestara su oposición fundada al proyecto dentro de dicho plazo, la resolución motivada de la discrepancia, legitimando en su caso su ejecución, corresponderá al cabildo insular, si la promoción de la obra corresponde al propio cabildo, a entidades públicas dependientes o a cualquier administración local y en los demás casos, al Gobierno de Canarias.

4. Cuando la actuación sea promovida por la Administración del Estado se sujetará a las prescripciones legales que le sean aplicables.

Artículo 335. *Títulos habilitantes previos.*

1. No podrá otorgarse licencia urbanística o acto autorizatorio de efecto equivalente ni presentarse comunicación previa para la realización de actuaciones sujetas a autorización sectorial o título para el uso demanial sin que se acredite el previo otorgamiento de estos, de forma expresa o por silencio, cuando este opere en sentido positivo.

2. Los condicionamientos legalmente contenidos en dichos títulos deberán ser respetados y asumidos en la resolución que ponga fin al procedimiento de otorgamiento de la licencia y deberán ser igualmente cumplimentados en la ejecución de las actuaciones amparadas por licencia o por comunicación previa.

3. La no obtención de los títulos previos señalados en el apartado 1 y/o la contravención de sus condicionantes determinará la denegación de la licencia solicitada, la imposibilidad de su obtención por silencio administrativo positivo o la ineficacia de la comunicación previa, cuando esta resulte aplicable.

4. No será necesaria, para la solicitud y obtención de licencia municipal de obra, la previa obtención de título habilitante para la instalación de la actividad clasificada que pretenda implantarse en la construcción que se va a realizar, quedando en todo caso exonerada la administración concedente de aquella de toda responsabilidad derivada de la ulterior denegación de la licencia de instalación de actividad clasificada o de la disconformidad a la legalidad urbanística de las actividades comunicadas.

Artículo 336. *Contratación de servicios con las empresas suministradoras.*

1. Para la contratación de sus servicios, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán la acreditación de calificación definitiva, cuando se trate de viviendas protegidas, o la presentación de la comunicación previa, acompañada de los documentos preceptivos, que habilite para la primera utilización y ocupación de las instalaciones.

2. En los casos de contratación provisional de los servicios durante la fase de ejecución de obras, las empresas suministradoras exigirán la acreditación del título de intervención correspondiente y sin que el plazo máximo de duración del contrato pueda exceder del establecido en dicho título.

3. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualquier obra, uso o edificación serán notificadas a las correspondientes compañías para la no concesión o, en su caso, suspensión del suministro de los servicios de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones.

4. La contratación de los suministros solo podrá tener lugar, y/o la suspensión de estos podrá levantarse, una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras o acreditación del silencio positivo.

5. Las compañías que suministren o presten servicios de energía, agua, gas, telefonía y otros servicios deberán:

a) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de los cuales exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

b) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de no contratación o suspensión de los suministros dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

c) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

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

1. Todas las obras de construcción o edificación dispondrán de un cartel visible desde la vía pública, que indique el número y la fecha de la licencia urbanística, orden de ejecución, acuerdo de aprobación de obra pública o acto administrativo autorizatorio equivalente y número de expediente, en su caso. Se consignará igualmente la denominación descriptiva de la obra, plazo de ejecución, promotor, director facultativo y empresa constructora, en su caso.

2. Los carteles de obras públicas indicarán, además, el importe de la inversión y la administración o administraciones que participan en la financiación.

Artículo 338. *Información en portal de internet.*

Los ayuntamientos deberán publicar, en sus respectivos portales de internet, la relación de actuaciones sujetas a licencia municipal y a comunicación previa. En dichos portales se facilitará, igualmente, el acceso a los modelos de comunicación previa que se establezcan por cada administración.

Sección 2.ª Régimen jurídico de las licencias urbanísticas

Artículo 339. *Objeto y normativa aplicable.*

1. La potestad resolutoria sobre la solicitud de licencias urbanísticas es de carácter reglado y consiste en verificar que la actuación urbanística a realizar o a legalizar se adecua a la legalidad urbanística, habilitando o legalizando, en tal caso, la actuación.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, la legalidad urbanística aplicable para resolver sobre la solicitud de licencia será la que se encuentre vigente al tiempo en que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que esta se dicte dentro del plazo establecido para resolver. En caso de resolución extemporánea o de silencio administrativo positivo, la normativa urbanística aplicable será la que resulte más beneficiosa para el solicitante de entre la vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo de la resolución expresa o producción del silencio positivo.

En el caso de legalización, se aplicará la ordenación urbanística más favorable, ya fuera la vigente en el momento de la ejecución de las obras o la determinada en el párrafo anterior.

3. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

4. El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad de los proyectos sujetos a intervención administrativa, de su ejecución y de las construcciones, edificaciones e instalaciones resultantes es responsabilidad de los titulares, promotores y facultativos intervinientes, en los términos previstos en la legislación específica aplicable.

Artículo 340. *Competencia.*

La competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas corresponde a los ayuntamientos y se ejercerá por los órganos que se establezcan por la legislación de régimen local.

Artículo 341. *Contenido y efectos.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de licencias habrá de ser motivada y podrá ser:

a) De inadmisión, cuando la documentación presentada resulte incompleta y, una vez requerido el interesado para completarla, este omitiera su aportación debida y en plazo;

b) Estimatoria, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue totalmente a la legalidad urbanística;

c) Condicionada, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite el interesado en el trámite de alegaciones;

d) Denegatoria, cuando la actuación urbanística objeto de licencia contravenga la legalidad urbanística y no sea susceptible de subsanación.

2. En caso de denegación, la resolución deberá contener la relación de los incumplimientos de la legalidad urbanística en que tal denegación se fundamenta a la vista del proyecto presentado. Si el interesado presentare nueva solicitud, en el plazo de tres meses desde la notificación de la resolución precedente y la Administración dictara nueva resolución denegatoria en virtud de incumplimientos distintos a los que fundamentaron la primera y que hubieran podido apreciarse en esta por formar parte del anterior proyecto o actuación descrita en la primera solicitud, la Administración vendrá obligada a indemnizar al interesado por los gastos ocasionados por la nueva solicitud y a reintegrarle el importe de la tasa que hubiera abonado por la misma.

Artículo 342. *Procedimiento para el otorgamiento de licencias.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona promotora de la obra, instalación o uso del suelo, acompañada de los documentos que se establezcan por la legislación específica y ordenanzas locales y, entre ellos, cuando

fuere exigible, de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa aplicable; de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente para ejercer las actuaciones proyectadas sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectados por la actuación; y los datos geográficos que permitan la geolocalización de la actuación, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).

2. Acreditada la aportación de los documentos, se acordará la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos exigidos por la normativa aplicable, en particular aquellos exigibles según el tipo de obra o actuación, el órgano competente requerirá al solicitante por una sola vez, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la Administración a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando con ello el procedimiento.

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la persona solicitante.

Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que serán emitidos de forma sucesiva y por dicho orden, en los términos siguientes:

a) El informe técnico deberá emitirse por los servicios propios de la Administración urbanística actuante y pronunciarse sobre los siguientes extremos, en cuanto resulten aplicables a la actuación sometida a licencia:

I. Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la presente ley.

II. Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto, en su caso.

III. Adecuación del contenido formal o documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.

IV. Adecuación del proyecto o actuación a los requisitos técnicos contenidos en la normativa sectorial aplicable que expresamente exija que su verificación deba realizarse a través de la licencia urbanística.

V. Adecuación del contenido material del proyecto a la normativa sobre accesibilidad y habitabilidad, en su caso.

El informe técnico de los servicios propios de la Administración urbanística actuante no será preceptivo respecto a aquellos extremos señalados en el párrafo anterior, y que resulten aplicables, en los que figure en el expediente informe de conformidad emitido por alguna de las entidades colaboradoras habilitadas para ello, en los términos legalmente previstos.

b) El informe jurídico, que en todo caso será emitido por los servicios propios de la Administración urbanística actuante, se pronunciará sobre los siguientes extremos:

I. Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la presente ley, para lo cual podrá remitirse, en su caso, a los informes que sobre tales extremos ya obren en el expediente.

II. Tramitación del procedimiento debido y concurrencia en el mismo de los informes técnicos previstos en el apartado a) y, en su caso, de los títulos habilitantes previos y preceptivos para el otorgamiento de la licencia solicitada.

4. A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir al solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiriéndole un plazo no superior a tres meses, prorrogable a solicitud del interesado, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

5. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista al interesado para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación de los incumplimientos advertidos.

6. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formulación y ulterior elevación al órgano competente para resolver.

Artículo 343. *Plazo para resolver.*

1. El plazo para resolver y notificar la solicitud de licencias urbanísticas es de tres meses contados desde la presentación de la solicitud en cualquiera de los registros municipales.
2. Las ordenanzas municipales podrán reducir los plazos establecidos en el apartado anterior pero no ampliarlos.
3. Para el cómputo del plazo se estará a lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 344. *Silencio administrativo negativo.*

1. El vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará al interesado a considerar desestimada su solicitud en los siguientes supuestos:

a) Cuando una norma con rango de ley o disposición de derecho de la Unión Europea o de derecho Internacional aplicable en España establezca expresamente el silencio negativo o exija el otorgamiento de resolución expresa en todo caso.
b) En los supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo que resulte aplicable, y en concreto:

i. Movimiento de tierras y explanaciones.
ii. Las obras de edificación.
iii. Las obras de construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico, salvo que esté categorizado como asentamiento rural y reúna los servicios a que se refiere el artículo 46.1 a) de esta ley.
iv. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en suelo rústico, salvo que esté categorizado como asentamiento rural y reúna los servicios a que se refiere el artículo 46.1.a) de esta ley.
v. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.

c) En las solicitudes de licencias de obras y usos provisionales previstas en la presente ley.

2. El vencimiento de los plazos establecidos para resolver, en los casos de silencio negativo, tiene el único efecto de facultar al interesado para deducir, en cualquier momento, el oportuno recurso frente a la inactividad declarativa de la Administración y no exime a esta de su deber de dictar resolución expresa sobre la petición formulada, la cual no está vinculada al sentido de los informes de conformidad que se hubieran emitido ni al sentido del silencio.

Artículo 345. *Silencio administrativo positivo.*

1. Fuera de los supuestos previstos en el artículo anterior, el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado para entender otorgada, por silencio administrativo, la licencia solicitada, siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable al interesado.
2. A los efectos de determinar la concurrencia o no de contravención a la legalidad urbanística, el interesado no podrá considerar operado el silencio positivo cuando:

a) Careciera de alguno de los títulos sectoriales exigidos por la legislación como previos al otorgamiento de la licencia.

b) Hubiera tenido conocimiento fehaciente, antes del vencimiento del plazo para resolver y notificar la solicitud de licencia, de cualquier informe oficial municipal desfavorable a la solicitud. A tales efectos, se considerarán como conocidos:

i) La cédula urbanística que hubiere sido expedida y notificada al interesado.

ii) Los informes obrantes en el expediente al tiempo de la evacuación del trámite de vista previsto en el artículo 342, apartado 5, siempre que dicho trámite hubiera tenido lugar con anterioridad al vencimiento del plazo para resolver.

3. Las licencias obtenidas por silencio positivo surtirán efecto a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo para resolver. La Administración no queda exonerada de dictar resolución expresa, la cual solo podrá ser confirmatoria del silencio positivo operado, quedando a salvo, en todo caso, el ejercicio de las potestades revisoras y suspensivas, en su caso, sobre el acto presunto o expreso extemporáneo. La resolución expresa, aun confirmatoria, podrá establecer plazos para el inicio y conclusión de la actuación habilitada distintos de los solicitados por el interesado.

Artículo 346. *Replanteo y comienzo de las obras.*

1. El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio. Esta notificación irá acompañada del proyecto de ejecución cuando la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico, no siendo exigible ningún otro título habilitante para iniciar las obras.

2. Durante dicho plazo, los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.

Artículo 347. *Eficacia temporal de las licencias.*

1. Toda licencia urbanística deberá establecer un plazo inicial de vigencia para la realización de la actuación que en la misma se legitima, salvo que, por la naturaleza de dicha actuación o por su proyección sobre usos definitivos, la licencia deba tener una vigencia permanente o indefinida en el tiempo.

2. Cuando se trate de la realización de actuaciones edificatorias o constructivas, se deberá fijar un plazo inicial para su comienzo y otro para su conclusión, acordes con la duración previsible de las obras y que, en ningún caso, podrán exceder de cuatro años para el comienzo ni de cuatro para su conclusión. De no establecerse plazo en la resolución de otorgamiento, serán de aplicación los señalados como máximos en el presente apartado.

3. El plazo para la realización de actos jurídicos o para el inicio de actuaciones materiales se computará a partir de la notificación de la licencia y, en caso de silencio positivo, desde el transcurso del plazo establecido para la resolución.

El plazo para la conclusión de las actuaciones materiales comenzará a computarse desde la fecha que se determine en la licencia y, en su defecto, desde la fecha de finalización del plazo para el inicio de dichas actuaciones.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los plazos de inicio y conclusión de actuaciones materiales podrán establecerse de forma autónoma para diferentes fases del proyecto, cuando así se solicite por el interesado y venga expresamente justificado por la complejidad o dimensión de la actuación, por la coyuntura económica o por cualquier otro factor equivalente que se considere relevante por la Administración. La ejecución por fases de la obra no facultará, por sí sola, para la ocupación parcial de las fases ejecutadas, a menos que estas dispongan de autosuficiencia funcional respecto a los servicios que se determinen precisos para dicha ocupación.

5. La Administración podrá conceder, a solicitud del interesado, una o varias prórrogas sucesivas de los plazos señalados en los apartados anteriores. La solicitud deberá explicitar los motivos que la justifican. La denegación de la prórroga solo podrá acordarse, previa audiencia del interesado y de forma motivada, cuando la demora en el inicio o en la conclusión de la obra no esté justificada y existan, además, elementos fehacientes que

evidencien la imposibilidad de su inicio o conclusión en el plazo solicitado o en un plazo equivalente al establecido inicialmente.

El plazo para la notificación de la resolución a la solicitud de prórroga será de un mes. El vencimiento de dicho plazo sin notificación expresa facultará al interesado a considerar obtenida la prórroga por silencio administrativo positivo, siempre que la solicitud haya sido presentada antes del vencimiento del plazo a prorrogar y siempre que la duración de la prórroga solicitada, aislada o conjuntamente con las demás prorrogas obtenidas, no exceda del equivalente al plazo inicial.

6. El transcurso del plazo, inicial o prorrogado, de vigencia de una licencia sin que el interesado haya comenzado o, en su caso, concluido la actuación habilitada facultará a la Administración para incoar expediente de caducidad de la licencia, donde se dará audiencia al interesado. La Administración decretará la caducidad de la licencia cuando concurran las circunstancias previstas en el apartado anterior para la denegación de las solicitudes de prórroga. En otro caso podrá conceder de oficio una nueva prórroga de la misma por un plazo equivalente al establecido inicialmente.

7. La resolución que decrete la caducidad extinguirá la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras o actuaciones objeto de aquella si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Si la obra o instalación quedase inacabada o paralizada, tras la declaración de caducidad, podrá dictarse orden de ejecución para culminar, a costa del interesado, los trabajos imprescindibles para asegurar la seguridad, salubridad y ornato público de la obra interrumpida, incluida su demolición total o parcial, si fuere imprescindible por motivos de seguridad. Transcurrido un año desde la declaración de caducidad sin que el interesado haya obtenido una nueva licencia, la obra inacabada podrá sujetarse al régimen de edificación forzosa previsto en la presente ley.

Artículo 348. *Transmisión de licencias.*

Las licencias urbanísticas son transmisibles, debiendo comunicarse dicha transmisión, una vez operada, a la Administración, para que surta efectos ante la misma y sin lo cual quedarán el nuevo y el anterior titular sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren. A la comunicación se acompañará copia de la licencia y del documento acreditativo de la transmisión o, en su defecto, de la declaración del transmitente y adquirente manifestando que la transmisión ha tenido lugar.

Sección 3.ª De la comunicación previa

Artículo 349. *Requisitos y normativa aplicable.*

1. En los supuestos en que sea preceptiva la comunicación previa, su presentación, acompañada de los documentos exigidos, habilitará al interesado para realizar la actuación comunicada, siempre y cuando esta se ajuste a la legalidad urbanística vigente al tiempo de su presentación; todo ello sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la comunicación.

2. La comunicación previa vendrá integrada por un acto documentado del interesado poniendo en conocimiento de la administración competente la actuación proyectada, en los términos y con la documentación complementaria establecidos reglamentariamente y por la respectiva ordenanza local.

3. La administración facilitará la presentación electrónica de las comunicaciones previas y pondrá a disposición impresos normalizados para cumplimentar de una manera sencilla los mismos, en los cuales se hará constar:

a) La identidad del promotor y del resto de los agentes de la edificación intervinientes, en su caso. En casos de cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión de licencias.

b) La descripción gráfica y escrita de la actuación y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan).

c) La indicación del tiempo en que se pretende iniciar y concluir la obra y medidas relacionadas con la evacuación de escombros y utilización de la vía pública, cuando así proceda.

En defecto de impreso normalizado establecido por ordenanza municipal, la comunicación previa se podrá formular mediante documento escrito con el contenido mínimo establecido en este apartado.

4. En su caso, se deberá acompañar a la comunicación previa:

a) Proyecto suscrito por técnico competente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada, con sucinto informe emitido por el redactor que acredite el cumplimiento de la normativa exigible.

b) Título habilitante de la ejecución de la obra o edificación y certificado final de la misma expedido por técnico competente, acreditativo de que la obra se ha ajustado al proyecto autorizado, en los supuestos de comunicación previa a la primera ocupación de edificaciones.

5. La Administración podrá requerir de la persona interesada la corrección de aquellas omisiones o incorrecciones no esenciales y subsanables de las que adolezca la comunicación, sin que dicho requerimiento, por sí solo, produzca la ineficacia de la comunicación presentada, sin perjuicio de la adopción de medidas provisionales que garanticen la eficacia del procedimiento de verificación.

Artículo 350. *Efectos.*

1. La presentación de la comunicación previa, efectuada en los términos previstos en esta disposición, habilita para la ejecución de la actuación comunicada y se podrá hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada.

La presentación deberá tener lugar, en todo caso, quince días antes, como mínimo, del inicio de la obra, el uso o la actuación. En los casos de primera ocupación de edificación y las instalaciones dicho plazo mínimo será de un mes.

2. La declaración de la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una comunicación previa determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación urbanística.

A tal efecto, se consideran de carácter esencial las siguientes deficiencias que implican un incumplimiento no subsanable:

a) La sujeción a otro título habilitante de la actuación comunicada.

b) La carencia de los títulos habilitantes previos establecidos en el artículo 335 de esta ley.

c) La incompatibilidad de la actuación comunicada con el uso previsto en el planeamiento o en esta ley.

d) La posible afección a la seguridad, al patrimonio cultural o al medio ambiente que suponga un grave riesgo.

3. La comprobación de la comunicación previa y de las actuaciones realizadas a su amparo se regirá por lo dispuesto en la presente ley para el restablecimiento de la legalidad urbanística y dará lugar a la adopción de medidas de restablecimiento en los supuestos constitutivos de:

a) Inexactitud, falsedad u omisión en la comunicación previa o en los documentos acompañados a la misma, salvo que sean subsanadas en los casos y términos previstos en el artículo 349.5 de la presente ley.

b) Contravención de la legalidad urbanística de la actuación comunicada.

c) Inaplicabilidad del régimen de comunicación previa a la actuación proyectada, por estar esta sujeta a licencia o a título autorizatorio de efectos equivalentes.

4. En el caso de ejecución de obras, el promotor deberá comunicar su finalización a la Administración.

TÍTULO IX

Protección de la legalidad ambiental, territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 351. *Mecanismos de protección de la legalidad urbanística.*

1. Las administraciones públicas competentes vendrán obligadas a ejercer las potestades de protección de la legalidad urbanística una vez se constate su contravención.

2. Las potestades de protección de la legalidad urbanística tendrán por objeto:

a) El restablecimiento de la legalidad infringida.

b) La revisión y suspensión de los títulos habilitantes que resultaran contrarios a derecho.

c) La imposición de sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas.

d) La reparación de los daños y perjuicios.

3. Los órganos competentes comunicarán la incoación y resolución de los procedimientos de protección de la legalidad urbanística al Registro de la Propiedad en los términos y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

CAPÍTULO II

Restablecimiento de la legalidad urbanística infringida

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

Artículo 352. *Competencia.*

1. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida corresponde a los ayuntamientos cualquiera que fuere la administración competente para la autorización de las obras o actuaciones o para la sanción de las infracciones urbanísticas cometidas, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Agencia Canaria de Protección del Medio Natural y los cabildos insulares serán, igualmente, competentes para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad en los supuestos en los que tengan atribuida la competencia sancionadora por la presente ley.

Artículo 353. *Incoación.*

1. La incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística se acordará siempre de oficio, bien a iniciativa de la propia administración actuante, bien a requerimiento de otra administración, bien por petición de tercero, directamente afectado o en el ejercicio de la acción pública o bien por denuncia.

2. La incoación podrá venir precedida de la visita al lugar donde se localice la actuación, cuando resulte necesaria, y de los informes sobre la contravención de la legalidad urbanística.

3. La resolución de incoación describirá la actuación objeto del procedimiento y su localización, determinará los motivos de la supuesta contravención de la legalidad urbanística e identificará a las personas o entidades que promuevan, realicen o pudieran ser responsables de dicha actuación. La incoación podrá establecer, igualmente, las medidas provisionales que se estimaran necesarias y deberá, en todo caso, pronunciarse sobre el mantenimiento o alzamiento de aquellas que se hubieran adoptado antes de la incoación.

4. En caso de petición por tercero para que se acuerde la incoación del procedimiento, la administración actuante deberá acordar, en el plazo de un mes, la incoación del procedimiento o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición. Una vez

transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado pronunciamiento alguno por la administración actuante, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud y deducir frente a la misma los recursos que en derecho procedan en ejercicio de la acción pública urbanística o de los derechos e intereses legítimos que lo amparen.

5. La resolución de incoación no es susceptible de recurso, a excepción de la adopción o ratificación de medidas provisionales que en la misma se establezcan. La resolución de inadmisión o desestimación de la petición de incoación de oficio pondrá fin a la vía administrativa.

Artículo 354. *Instrucción.*

1. Acordada la incoación del procedimiento, esta se notificará al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y esté relacionada con el mismo, confiriéndole un plazo de diez días para tener acceso al expediente, formular alegaciones en relación con la autoría de la actuación y con su eventual contravención de la legalidad urbanística y aportar los documentos que estime procedentes, sin perjuicio de cualquier otro medio de prueba.

2. Cumplimentado el trámite de alegaciones o transcurrido el plazo para ello, y admitida y practicada, en su caso, la prueba solicitada por los afectados, se solicitarán o aportarán los informes pertinentes sobre la adecuación de la actuación a la legalidad urbanística y, en caso de contravención de esta, sobre su carácter legalizable.

3. Tras la cumplimentación de los trámites precedentes, se formulará propuesta de resolución, que contendrá alguna de las alternativas señaladas en el artículo siguiente respecto de la resolución que haya de poner fin al procedimiento, de la que se dará traslado a los afectados para alegaciones por un plazo de diez días, tras lo cual el procedimiento será elevado al alcalde u órgano competente para resolver.

Artículo 355. *Resolución.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística será motivada y deberá contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Archivo del procedimiento: para el supuesto de que la actuación sea conforme a la legalidad urbanística o hubiere sido legalizada o reconducida a dicha legalidad antes de dictarse la resolución.

b) Orden de restablecimiento de la legalidad urbanística condicionada suspensivamente a la no legalización de la actuación dentro del plazo que se determine: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal pero legalizable.

c) Orden incondicionada de restablecimiento de la legalidad urbanística: cuando la actuación enjuiciada se califique como ilegal e ilegalizable.

2. La resolución, cualquiera que fuere su contenido, deberá ser notificada al interesado y a la Administración o tercero que hubieren requerido de la administración actuante la incoación del procedimiento. Dicha resolución pondrá fin a la vía administrativa.

3. La resolución que establezca la orden de restablecimiento de la legalidad urbanística será revocada y quedará sin efecto, de oficio o a instancia de parte, si con anterioridad a la ejecución de las actuaciones ordenadas en la misma se hubiera procedido a la legalización de las actuaciones objeto de restablecimiento, con independencia de que dicha legalización se haya operado o no dentro de los plazos establecidos en la presente ley.

Artículo 356. *Caducidad.*

El transcurso del plazo de seis meses desde la incoación del procedimiento sin que se haya notificado la resolución que ponga fin al mismo determinará su caducidad y archivo, sin perjuicio de la eventual incoación de un nuevo procedimiento. La resolución que declare la caducidad deberá ser notificada a las personas y entidades señaladas en el artículo anterior, apartado 2.

Sección 2.ª Orden y medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística

Artículo 357. *Principios rectores.*

1. La resolución que contenga la orden de restablecimiento de la legalidad urbanística determinará las medidas de restablecimiento que se han de aplicar. La concreción y ejecución de tales medidas deberán perseguir el restablecimiento de la realidad física y ambiental alterada al menor coste económico y de intervención posible.

2. Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones que pudieran imponerse por la comisión de infracciones urbanísticas, de la responsabilidad civil o penal en que hayan podido incurrir sus autores o responsables y de los derechos de reparación, indemnización y restitución de terceras personas afectadas por las mismas.

Artículo 358. *Clasificación.*

1. Las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística podrán adoptar las siguientes modalidades, atendiendo a la actuación urbanística ilegal realizada:

a) Tratándose de obras de edificación no legalizables o no legalizadas en plazo, las operaciones de restauración consistirán en la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente.

b) En los casos de demolición indebida, la restauración consistirá en la reconstrucción de lo demolido, cuando ello resulte procedente.

c) En el supuesto de parcelaciones ilegales, las operaciones de restauración consistirán en la reagrupación de las parcelas, la cual, según los casos, podrá venir acompañada de la roturación de caminos, desmonte o desmantelamiento de servicios, demolición de vallados y cualquier otra que resulte necesaria a tal fin.

d) En el supuesto de usos ilegales, en el cese definitivo del uso o actividad.

e) En el supuesto de actuaciones comunicadas pero no iniciadas, en la prohibición de inicio de la actuación o uso.

f) En el supuesto de comunicaciones previas de actuaciones, en la declaración de ineficacia de la comunicación presentada, además de cualquiera de las medidas anteriores que resulten de aplicación.

2. En todos los casos previstos en el apartado anterior, las operaciones de restauración conllevarán la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración y, además, las siguientes, según proceda:

a) El cese del suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones. A tal efecto, la administración actuante notificará la orden de restauración de la legalidad a las empresas o entidades suministradoras a fin de que procedan en el plazo de diez días a la suspensión de los correspondientes suministros. La suspensión de los suministros solo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos o edificaciones respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración a las empresas suministradoras.

b) La inhabilitación de accesos, cuando ello resulte procedente, de acuerdo con el procedimiento y las garantías establecidos por la legislación estatal vigente.

c) La anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad infringida en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos en la normativa registral.

d) La comunicación de la orden de restauración al organismo encargado del catastro inmobiliario, para su constancia.

Artículo 359. *Ejecutividad de las órdenes de restablecimiento.*

1. Las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística solo serán ejecutivas cuando el acto que las imponga no sea susceptible de ningún recurso ordinario en vía administrativa, pudiendo adoptarse en la misma, no obstante, las medidas cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva y que podrán consistir en el

mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran adoptado conforme a la presente ley.

2. Cuando la resolución sea ejecutiva, se podrá suspender cautelarmente si el interesado manifiesta a la Administración su intención de interponer recurso contencioso-administrativo contra la resolución firme en vía administrativa. Dicha suspensión cautelar finalizará cuando:

a) Haya transcurrido el plazo legalmente previsto sin que el interesado haya interpuesto recurso contencioso-administrativo;

b) Habiendo el interesado interpuesto recurso contencioso-administrativo:

1.º) No se haya solicitado, con el acto que inicia el contencioso, la suspensión cautelar de la resolución impugnada.

2.º) El órgano judicial se pronuncie, mediante resolución definitiva, sea o no firme, sobre la suspensión cautelar solicitada.

Artículo 360. *Ejecutividad de las órdenes de restablecimiento condicionadas a la legalización de actuaciones.*

1. La orden condicionada de restablecimiento fijará el plazo en el que deberá acreditarse la presentación de la solicitud de licencia o del acto equivalente de efectos legalizadores de dicha actuación. Dicho plazo no podrá exceder de dos meses, salvo prórroga.

2. La Administración que dictó la resolución de restablecimiento tendrá la condición de interesada en el procedimiento de legalización que se inicie a solicitud del administrado.

3. La orden condicionada de restablecimiento adquirirá plena ejecutividad por el transcurso del plazo que se señale sin que se hubiera acreditado la solicitud de legalización o, en caso de haberse acreditado tal solicitud en tiempo y forma, por la terminación del procedimiento de legalización por cualquier modo distinto de la resolución estimatoria de la solicitud. La ejecutividad se acordará mediante acto que deberá determinar las medidas a adoptar y el plazo para su ejecución.

Artículo 361. *Plazos para su ejercicio.*

1. La Administración podrá incoar procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística:

a) En cualquier momento, mientras las obras o usos estén en curso de ejecución, salvo lo dispuesto en la letra d), respecto a los usos consolidados.

b) En el plazo de cuatro años desde su completa terminación, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a licencia u otro título habilitante equivalente.

c) En el plazo de cuatro años, desde su completa terminación, en los supuestos de construcciones, edificaciones e instalaciones sujetas a comunicación previa.

d) En el plazo de cuatro años, desde que se produzca el primer signo exterior y verificable de los usos que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente.

2. La Administración podrá proceder a la ejecución de las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística adoptadas:

a) En cualquier momento, en el caso de usos en ejecución no consolidados.

b) En cualquier momento, en los casos de edificaciones, construcciones e instalaciones que no se encuentren terminadas al tiempo de dictar la orden de restablecimiento.

c) En el plazo de diez años contados desde que la orden de restablecimiento goce de ejecutividad, en los casos de construcciones, edificaciones e instalaciones terminadas antes de la adopción de dicha orden.

3. A los efectos de los dos apartados anteriores, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.

4. Una vez transcurrido cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores, las construcciones, edificaciones e instalaciones ilegales afectadas quedarán en la situación de fuera de ordenación, rigiéndose por lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Las limitaciones temporales establecidas en los apartados anteriores no regirán para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las siguientes actuaciones:

a) Las de parcelación ilegal en suelo rústico protegido o comprendido en un espacio natural protegido.

b) Las de construcción o edificación cuando hayan sido ejecutadas o realizadas:

1.º) Sobre suelo rústico de protección ambiental calificado como tal con carácter previo al inicio de la actuación.

2.º) En dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo.

3.º) Afectando a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico.

4.º) Afectando a viales, espacios libres o zonas verdes públicas.

5.º) Afectando a áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.

c) Las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas para albergar los usos complementarios previstos en el artículo 61 de la presente ley, una vez cesada la actividad principal.

d) Las obras y usos provisionales habilitados al amparo del artículo 32 de la presente ley, una vez revocado el título habilitante.

6. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la presente ley, los que se realicen en edificaciones, construcciones o instalaciones legales terminadas o que se encuentren en la situación de fuera de ordenación prevista en el artículo siguiente cuando haya transcurrido el plazo previsto en el apartado 1 d) del presente artículo sin que la Administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Los usos consolidados podrán ser mantenidos por los interesados y deberán ser respetados por la Administración siempre que resulten adecuados a las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad de la edificación, construcción e instalación en los que se realicen y no existan razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión. La consolidación del uso no eximirá de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, si bien el uso consolidado que cumpla con los requisitos establecidos en el presente apartado tendrá la consideración de uso compatible a efectos urbanísticos.

Los interesados podrán solicitar de la Administración correspondiente la expedición de certificación acreditativa del uso consolidado, sin perjuicio de poder acreditarlo también mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Artículo 362. *Régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación.*

1. Se encuentran en situación de fuera de ordenación todas las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras respecto de las cuales ya no sea posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley. En el supuesto de que sean legalizables, esos inmuebles permanecerán en esta situación hasta la obtención de los títulos habilitantes correspondientes.

2. En las instalaciones, construcciones, edificaciones e infraestructuras ilegales en situación de fuera de ordenación solo podrán realizarse las obras de reparación y conservación necesarias para garantizar la habitabilidad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, y, en su caso, para la utilización y adaptación del local o edificación al uso consolidado o a cualquier uso previsto en el planeamiento vigente, siempre que tales obras no supongan incremento de la volumetría o altura de la edificación existente. Tales obras, en ningún caso, podrán justificar ni ser computadas a los efectos de incremento del valor de las expropiaciones.

3. Como excepción a la limitación establecida en el apartado 2 de este artículo, cuando el uso se encuentre consolidado serán autorizables, mediante licencia municipal, los usos complementarios y la ejecución de las obras estrictamente necesarias para cumplir las medidas obligatorias impuestas por la legislación sectorial que sean precisas para garantizar el mantenimiento y viabilidad de la actividad.

4. La declaración de las construcciones, edificaciones, instalaciones e infraestructuras ilegales en la situación de fuera de ordenación por no ser posible el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística es causa expropiatoria por incumplimiento de la función social de la propiedad. En la fijación del justiprecio de estas expropiaciones no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades contrarios a la legalidad urbanística y no legalizados, salvo los que por precepto legal expreso hayan de considerarse patrimonializados.

Sección 3.ª Medidas provisionales

Artículo 363. *Presupuesto, procedimiento y eficacia.*

1. La administración competente en materia de restablecimiento de la legalidad urbanística podrá adoptar motivadamente medidas provisionales a fin de garantizar la efectividad de la resolución que haya de poner fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de salvaguardar, durante la tramitación de dicho procedimiento, los intereses públicos y de terceros afectados por la actuación ilegal.

Las medidas provisionales podrán consistir, entre otras, en la prohibición del inicio de actuaciones, la suspensión de las que se encuentren en curso, el precinto de obras, instalaciones o maquinaria, la suspensión temporal de actividades, el cierre temporal de establecimientos, la imposición de garantías económicas para cubrir el coste de las medidas definitivas de restablecimiento, la adopción de medidas conservativas de las obras y actuaciones paralizadas, el depósito, retención o inmovilización de cosa mueble, así como aquellas otras medidas que, con la finalidad prevista en el párrafo anterior, prevean expresamente las leyes o se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la resolución.

Cuando el acto sea edificatorio y el uso residencial, las medidas provisionales previstas en el presente apartado solo podrán adoptarse respecto de la actividad constructiva y no del uso residencial preexistente.

2. Las medidas provisionales podrán adoptarse:

a) Con carácter previo a la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, teniendo una vigencia máxima de quince días, y a expensas de su ratificación, modificación o levantamiento en la resolución de incoación. La no incoación del procedimiento en dicho plazo o el no pronunciamiento sobre las mismas en el acto de incoación determinará la pérdida automática de sus efectos.

b) Durante la tramitación de dicho procedimiento.

3. Toda medida provisional será adoptada previa audiencia del interesado por plazo de diez días, salvo que razones de urgencia justifiquen la reducción de dicho plazo o su adopción inmediata, sin previa audiencia; en este último caso se dará traslado posterior al interesado, para que formule alegaciones, decidiendo finalmente la Administración sobre el mantenimiento, modificación o levantamiento de la medida adoptada.

4. Las medidas provisionales se notificarán indistintamente al promotor, al propietario, al responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y esté relacionada con el mismo, así como a las compañías suministradoras de servicios públicos para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al Registro de la Propiedad, en los términos y para los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

5. Toda medida provisional adoptada, así como las eventuales medidas cautelares acordadas respecto de estas y de las medidas definitivas de restablecimiento de la legalidad, será susceptible de modificación o levantamiento, de oficio o a instancia de parte, cuando varíen las circunstancias concurrentes que motivaron su adopción.

Artículo 364. *En actuaciones en curso de ejecución carentes de título habilitante.*

1. Tratándose de actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, extractivas o de transformación de los terrenos en curso de ejecución carentes de licencia, orden de ejecución o de cualquier otro título habilitante previo y preceptivo, la Administración acordará, entre otras medidas alternativas o complementarias, la suspensión del curso de las obras y actividad, que conllevará su precintado.

2. Las medidas señaladas en el apartado anterior podrán, no obstante, ser levantadas o modificadas por otra de menor incidencia cuando concurran los siguientes requisitos:

a) Que se trate de una actuación legalizable, según informe municipal.

b) Que el interesado acredite que ha solicitado, al tiempo de instar el levantamiento o modificación de la medida, las licencias o las autorizaciones necesarias para la legalización.

c) Que el interesado constituya, si la Administración así lo acuerda motivadamente, una garantía en cuantía no inferior al 50% del presupuesto de las actuaciones de reposición, mediante alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos de las administraciones públicas, o, en su caso, la tuviere ya constituida en favor de la administración sectorial competente.

d) Que la continuación de la actuación hasta tanto se resuelva el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística no suponga riesgo de producir daños y perjuicios de imposible o difícil reparación.

Artículo 365. *En actuaciones en curso de ejecución sin ajustarse a las determinaciones del título habilitante.*

1. No podrá incoarse procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre actuaciones amparadas formalmente por licencia o acto administrativo autorizatorio, salvo que la actuación no se hubiera ajustado a sus determinaciones.

2. Tratándose de actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, extractivas o de transformación de los terrenos en curso de ejecución que se realizasen con licencia, orden de ejecución u otro título habilitante previo equivalente pero sin ajustarse a las condiciones en ellos establecidas, el ayuntamiento se dirigirá al promotor, constructor y técnico director, señalándoles las anomalías observadas y concediéndoles el plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga, sin perjuicio de la adopción inmediata de aquellas medidas que resultaren necesarias por motivos de urgencia, con los siguientes efectos:

a) Si los interesados dejaran transcurrir el plazo señalado en el apartado anterior sin formular alegaciones o se limitaran en estas a aceptar el incumplimiento, se acordará la paralización.

b) Si los interesados, dentro del trámite de alegaciones conferido, alegaran la adecuación de la actuación a la licencia, orden de ejecución o título habilitante de efectos equivalentes, se les convocará para que dentro de los quince días siguientes se personen en el lugar donde la actuación se venga desarrollando, examinándose los pormenores de la misma conjuntamente con la inspección urbanística y extendiéndose la correspondiente acta suscrita por todos los comparecientes, a la vista de la cual el ayuntamiento se pronunciará según proceda:

1.º) Permitiendo la prosecución de la actividad por considerarla ajustada a la licencia u orden de ejecución.

2.º) Otorgando plazo para su adecuación a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, vencido el cual sin que esta se produzca tendrá lugar la paralización, en los términos previstos en el apartado anterior.

3.º) Ordenando la paralización inmediata, cuando concurra riesgo de perjuicios de imposible o difícil reparación.

3. El régimen de suspensión de la actuación y su eventual levantamiento o modificación cautelar será el previsto en el artículo 364.

Artículo 366. *En actuaciones sujetas a comunicación previa, no iniciadas o en curso de ejecución.*

1. En los supuestos de comunicaciones previas presentadas para habilitar actuaciones urbanísticas aún no iniciadas y que se hallen incursas, la comunicación o la actuación proyectada, en alguno de los supuestos previstos en el artículo 350, apartado 3, de la presente ley, la Administración acordará la prohibición de inicio de la actividad y, en caso de contravención, adoptará las medidas aplicables a las actuaciones en curso de ejecución previstas en el apartado siguiente.

2. En los supuestos de actuaciones en curso de ejecución sujetas preceptivamente a comunicación previa, procederá la aplicación de lo dispuesto en los dos artículos precedentes, respectivamente, según se trate de actuaciones carentes de comunicación previa o de actuaciones que, aun habiendo mediado la comunicación previa, se excedan de la misma o esta incurra en cualquiera de las infracciones previstas en el artículo 350, apartado 3, de la presente ley.

Artículo 367. *En actuaciones constructivas o transformadoras del terreno ya ejecutadas y en usos ya establecidos.*

1. Tratándose de obras, construcciones o instalaciones ya ejecutadas y/o de usos o actividades en funcionamiento, las medidas provisionales solo podrán adoptarse de forma excepcional y con la finalidad de evitar o atenuar los perjuicios de imposible o difícil reparación que las actuaciones urbanísticas enjuiciadas pudieran ocasionar a los intereses públicos o de terceros hasta tanto se ejecuten las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. Aun concurriendo las circunstancias excepcionales previstas en el apartado anterior, en la elección de las medidas a adoptar la Administración ponderará especialmente los perjuicios de carácter social o económico que tales medidas puedan ocasionar a los afectados, teniendo en cuenta especialmente la concurrencia de usos de residencia habitual, actividades económicas en plena explotación, la ausencia o fácil reversibilidad de daños ambientales que pudieran producirse y cualquier otro equivalente.

3. Tratándose de actividades mineras, las actuaciones de carácter extractivo en curso de ejecución se regirán por lo dispuesto en los artículos anteriores, según proceda, mientras que las actuaciones de transformación, manipulación y comercialización del material ya extraído se regirán por lo dispuesto en el presente artículo.

Sección 4.ª Ejecutoriedad de las medidas de restablecimiento y medidas provisionales

Artículo 368. *Medidas de ejecución forzosa y causa expropiatoria.*

1. La orden de restablecimiento de la legalidad urbanística determinará las actuaciones a realizar y el plazo para su ejecución. El incumplimiento por parte del interesado de dichos plazos dará lugar a la adopción de las siguientes medidas:

a) A la imposición por la Administración de multas coercitivas, que se podrán imponer mensualmente en cuantía de 600 a 3.000 euros cada una de ellas, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate, con un máximo de diez. Estas multas coercitivas se impondrán con independencia de las que puedan imponerse con ocasión del correspondiente expediente sancionador.

b) A la ejecución subsidiaria por parte de la administración actuante y a costa del interesado. Transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las correspondientes órdenes, a cargo del interesado.

c) A la ejecución forzosa mediante cualquier otro medio previsto en el ordenamiento jurídico.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión, precinto y demás medidas provisionales adoptadas dará lugar a la adopción de alguna o algunas de las siguientes medidas:

a) A la retirada de la maquinaria y los materiales afectos a la actuación intervenida, para su depósito, corriendo por cuenta del promotor, propietario o responsable los gastos de retirada, transporte y depósito.

b) A la imposición de multas coercitivas, cada diez días, y por un importe respectivo de entre 200 a 2.000 euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

c) A la ejecución subsidiaria por la administración urbanística actuante a costa del responsable.

3. Se establece como supuesto expropiatorio por incumplimiento de la función social de la propiedad el incumplimiento por el interesado de una resolución firme de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En la fijación del justiprecio de estas expropiaciones, no se tendrán en cuenta las obras, construcciones, usos o actividades contrarios a la legalidad urbanística y no legalizados. En el abono del justiprecio podrá compensarse, hasta la cantidad concurrente, el importe de la multa, si fuere impuesta, y el coste de la demolición de lo ejecutado ilegalmente.

CAPÍTULO III

Revisión de licencias y actos autorizatorios

Artículo 369. *Revisión de licencias y actos autorizatorios.*

1. La revisión de licencias y demás actos administrativos habilitantes que sean contrarios a derecho se regirá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. Serán nulos de pleno derecho los actos autorizatorios que incurran en alguna de las causas de nulidad previstas en la legislación de procedimiento administrativo común y, además, los que habiliten la ejecución de actuaciones contrarias a la legalidad urbanística contempladas en el apartado 5 del artículo 361 de la presente ley.

Artículo 370. *Efectos de la revisión de licencias y actos autorizatorios.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de revisión determinará, en su caso, el restablecimiento de la legalidad urbanística alterada por las actuaciones ejecutadas al amparo de actos revisados, siempre que el procedimiento de revisión de oficio se hubiera iniciado dentro de los límites temporales regulados en el artículo 361 de la presente ley, quedando en otro caso en situación de fuera de ordenación.

2. La Administración que dictó la licencia o acto autorizatorio podrá acordar, durante la tramitación de los procedimientos de revisión o declaración de lesividad de los mismos, las medidas provisionales previstas en la presente ley sobre las actuaciones urbanísticas en curso de ejecución al amparo de dichos actos, siendo de aplicación a su adopción las limitaciones temporales señaladas en el artículo 361 de la presente ley.

TÍTULO X

Régimen sancionador

CAPÍTULO I

Infracciones y sanciones

Sección 1.ª Tipos generales de infracciones y sanciones

Artículo 371. *Concepto de infracción.*

Son infracciones las acciones y omisiones, dolosas o imprudentes, tipificadas en la presente ley.

Artículo 372. *Tipos generales de infracciones.*

1. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves el incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones previstas en la presente ley que no estén calificadas expresamente como graves o muy graves.

3. Son infracciones graves:

a) La realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edificaciones o instalaciones sin la cobertura formal de los títulos de intervención administrativa habilitantes que correspondan u órdenes de ejecución preceptivas o contraviniendo las condiciones de los otorgados, cuando se trate de obras mayores; en otro caso, serán consideradas leves.

b) La implantación y el desarrollo de usos no amparados por los títulos o requisitos de intervención administrativa habilitantes que correspondan e incompatibles con la ordenación aplicable.

c) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución del planeamiento de ordenación, de deberes y obligaciones impuestos por esta ley y, en su virtud, por los instrumentos de planeamiento, 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.

d) La obstaculización de la labor inspectora.

e) La conexión por las empresas suministradoras de servicios domésticos de telecomunicaciones, energía eléctrica, gas, agua, con incumplimiento del artículo 336 de la presente ley.

f) La celebración de eventos deportivos y recreativos a motor que discurran campo a través, regulados en el artículo 80 de la presente ley, sin autorización o en contra de sus determinaciones.

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) La expedición o emisión de certificaciones, visados, proyectos, documentos técnicos, informes justificativos e informes técnicos, en régimen de colaboración, con objeto de acompañarlos a una comunicación previa o solicitud de licencias urbanísticas, cuando en ellos se omitan, falseen o alteren aspectos esenciales de su contenido.

i) La formulación de comunicaciones previas y declaraciones responsables para la obtención de títulos habilitantes de actuaciones urbanísticas o para la habilitación como entidades urbanísticas de colaboración, incurriendo en omisión, falsedad o alteración de datos esenciales que afecten a la legalidad urbanística de la actuación, cuando la conducta no sea subsumible en la letra h) anterior.

j) La participación en la elaboración, suscripción y emisión de informes técnicos en régimen de colaboración por personas o entidades colaboradoras incursas en causa de abstención para ello.

4. Son infracciones muy graves:

a) Las tipificadas como graves en el apartado 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 como porque 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) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se le haya impuesto con anterioridad una sanción firme por la de cualquier otra infracción urbanística cometida durante los dos años precedentes.

Artículo 373. *De las sanciones aplicables a los tipos básicos.*

Las infracciones tipificadas en el artículo anterior serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa de 60 a 6.000 euros.
b) Infracciones graves: multa de 6.001 a 150.000 euros.
c) Infracciones muy graves: multa de 150.001 a 600.000 euros.

Sección 2.ª Tipos específicos de infracciones y sus sanciones

Artículo 374. *Aplicación del régimen especial.*

Las infracciones específicas que se tipifican en la presente sección serán sancionadas con las sanciones previstas para las mismas en los artículos siguientes y sin que resulte de aplicación la clasificación de infracciones y sanciones contempladas en la sección precedente.

Artículo 375. *Parcelaciones urbanísticas en suelo urbano o urbanizable.*

Se califican como infracciones graves y se sancionará con multa de 6.000 a 150.000 euros:

a) A quienes realicen parcelaciones urbanísticas en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística.

b) A quienes realicen parcelaciones urbanísticas en suelo clasificado como urbanizable que no sean consecuencia de la ejecución del correspondiente planeamiento general o parcial ni se verifiquen en el contexto del pertinente sistema de ejecución, salvo el supuesto previsto en el artículo 276, apartado 3, de la presente ley.

Artículo 376. *Parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.*

1. Se califican como muy graves y se sancionarán con multa de 150.000 a 300.000 euros las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico protegido por razones ambientales contraviniendo la ordenación aplicable.

2. Se califican como graves y se sancionarán con multa de 60.000 a 150.000 euros las parcelaciones urbanísticas en las restantes categorías de suelo rústico, contraviniendo la ordenación territorial y urbanística aplicable.

Artículo 377. *Restantes parcelaciones urbanísticas.*

Se califican como leves y se sancionarán con multa de 600 a 6.000 euros las parcelaciones urbanísticas que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin título habilitante.

Artículo 378. *Obras de urbanización e implantación de servicios sin la cobertura de títulos habilitantes.*

1. Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de entre 1.000 y 50.000 euros la ejecución de obras de urbanización e implantación de servicios a quienes las realicen sin la cobertura de los títulos administrativos habilitantes en suelo rústico y/o en suelo urbanizable, siempre que en este último caso el suelo no cuente con ordenación pormenorizada o las obras sean disconformes con la que exista en vigor.

2. Cuando las obras a que se refiere el apartado anterior se realicen en suelo urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada, se sancionarán con multa por importe de entre 500 y 35.000 euros.

Artículo 379. *Incumplimiento en materia de ejecución.*

Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones legales o compromisos asumidos mediante convenio urbanístico para la ejecución del planeamiento de ordenación.

Artículo 380. *Incumplimiento de las obligaciones de conservación de obras de urbanización.*

1. Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización y sus instalaciones.

2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de los elementos de la urbanización producido por el incumplimiento.

Artículo 381. *Obras en parcelas y solares edificables.*

Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de entre 3.000 a 80.000 euros la realización de obras de construcción o edificación en parcelas o solares edificables que no resulten legalizables, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) No se correspondan con el uso del suelo.

b) Superen la ocupación permitida de la parcela o solar o la altura, la superficie o el volumen edificables, incumplan los retranqueos a linderos o den lugar a un exceso de densidad.

c) Excedan de una planta en suelo rústico o de dos plantas en las restantes clases de suelo, medidas siempre en cada punto del terreno.

d) Tengan por objeto actuaciones prohibidas en edificios en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación.

e) Supongan la continuación de las que hayan sido objeto de una medida provisional o cautelar de suspensión en vigor.

Artículo 382. *Obras en espacios especialmente protegidos.*

Se califica como infracción muy grave y se sancionará con multa del 100% al 200% del valor de las obras ejecutadas la realización de obras, instalaciones, trabajos, actividades o usos de todo tipo en terrenos destinados a dotaciones públicas, sistemas generales, espacios naturales protegidos, incluidas sus zonas periféricas de protección, suelo rústico protegido por razones ambientales y otras áreas de suelo rústico de protección ambiental establecidas en los planes insulares de ordenación, que impidan, dificulten o perturben dicho destino y que se ejecuten sin el título o requisito habilitante correspondiente u orden de ejecución.

Artículo 383. *Alteración de usos.*

1. Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de entre 3.000 y 80.000 euros todo cambio objetivo en el uso al que estén destinados edificios, plantas, locales o dependencias, sin contar con el título habilitante pertinente.

2. Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de entre 15.000 y 150.000 euros la continuación en el uso residencial de guarda y custodia de explotación agrícola cuando hubiera desaparecido la causa que lo justificó.

Artículo 384. *Publicidad en el emplazamiento de las obras.*

Se califica como infracción leve y se sancionará con multa de 60 a 3.000 euros el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 337, sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que procedan para compeler al cumplimiento del deber de publicidad establecido en dicho precepto.

Artículo 385. *Atentados a bienes histórico-culturales.*

1. Se califica como infracción muy grave y se sancionará con multa del 200% al 300% 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 califica como infracción grave y se sancionará con multa del 75% al 100% del valor de la obra ejecutada la realización de obras en lugares inmediatos o en inmuebles que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que contradigan las correspondientes normas de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la afectación producida.

3. Se califica como infracción grave y se sancionará con multa del 75% al 150% 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 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 de cualquier forma el planeamiento aplicable.

Artículo 386. *Extracción de áridos.*

Se califican como infracción muy grave y se sancionarán con multa de 600 a 600.000 euros las extracciones de áridos sin las autorizaciones preceptivas. La multa se graduará teniendo en cuenta, además de los criterios del artículo 398, la extensión de suelo afectada y el volumen de la extracción.

Artículo 387. *Movimientos de tierras y abancalamientos.*

Se califican como infracción grave y se sancionarán con multa de 600 a 60.000 euros los movimientos de tierra y los abancalamientos no autorizados.

Artículo 388. *Vertidos, depósitos y abandono de materiales y residuos.*

1. Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros el depósito o vertido no autorizado, así como el abandono de materiales, escombros o cualquier otro residuo, incluyendo vehículos, aparatos y enseres, en suelo rústico.

2. Si las conductas tipificadas en el apartado anterior alterasen las condiciones naturales de un espacio natural protegido o de su zona periférica de protección, o le ocasione daños, se califican como infracción muy grave y se sancionarán con multa de 6.000 a 300.000 euros.

Artículo 389. *Omisión del deber de conservación de invernaderos.*

Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de 6.000 a 60.000 euros la no conservación de invernaderos, con manifiesto deterioro de sus estructuras o materiales de cubrición, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 268.4 de esta ley.

Artículo 390. *Instalaciones de telecomunicación y conducción de energía.*

Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de 6.000 a 150.000 euros las instalaciones no autorizadas de telecomunicaciones y conducción de energía.

Artículo 391. *Carteles y otros soportes de publicidad y propaganda.*

1. Se califica como infracción leve y se sancionará con multa de 60 a 3.000 euros la colocación o el mantenimiento sin título habilitante de carteles y cualquier otro soporte de publicidad o propaganda. La sanción se graduará en función de la localización, el tamaño y la incidencia en el medio urbano y natural.
2. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumplan las medidas que se adopten para la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Artículo 392. *Actos en espacios naturales protegidos o sus zonas periféricas de protección.*

1. Se califican como infracción muy grave y se sancionará con multa de 6.000 a 600.000 euros:

a) La alteración de cualquiera de los elementos o las condiciones naturales de un espacio natural protegido o de su zona periférica de protección, cuando ponga en peligro o cause daño a sus valores y a los fines de protección o se realice con ánimo de provocar la desclasificación del espacio o de impedir su declaración como protegido.
b) Hacer fuego con grave riesgo para la integridad del espacio.

2. Se califica como infracción leve y se sancionará con multa de 600 a 6.000 euros la circulación, parada o estacionamiento de vehículos fuera de las pistas habilitadas al efecto.
3. Se califican como infracción leve y se sancionarán con multa de 150 a 600 euros:

a) Las acampadas sin título administrativo habilitante.
b) Hacer fuego contraviniendo las disposiciones reglamentarias que al efecto se dicten.
c) La alteración, destrucción o deterioro de la señalización de los espacios naturales protegidos.
d) El abandono de residuos domésticos en espacios naturales protegidos.
e) La alteración de las condiciones de un espacio natural protegido mediante la emisión de ruidos.
f) Cualquier otro acto prohibido por los planes y normas de los espacios naturales protegidos, así como el incumplimiento de los condicionantes previstos en el título administrativo para los actos autorizados.

Sección 3.ª Disposiciones comunes

Artículo 393. *Concurrencia de hechos infractores.*

1. Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida, aplicándose sobre esta los criterios de graduación contenidos en la presente ley.
2. Será sancionable, como única infracción continuada, la realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejantes preceptos en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.
3. En los demás casos, se impondrá a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las cometidas.

Artículo 394. *Concurrencia de tipos.*

1. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción por distintas leyes protectoras del territorio, urbanismo, recursos naturales y patrimonio histórico se aplicará el tipo que tenga previsto una sanción máxima más alta, con independencia de cuál sea finalmente la sanción aplicada atendiendo a los criterios de graduación.

2. Cuando un mismo hecho pueda ser tipificado como infracción por distintos preceptos de la presente ley, será de aplicación el tipo específico frente al general, y de concurrir varios tipos específicos o generales, aquel que tenga atribuida una sanción máxima más alta, con independencia de cuál sea finalmente la sanción aplicada atendiendo a los criterios de graduación.

CAPÍTULO II

Imposición de las sanciones

Artículo 395. *Personas responsables.*

1. Serán sujetos responsables todas las personas físicas o jurídicas que incurran, a título de dolo o culpa, en infracción urbanística por sus conductas, obras, actuaciones o por el incumplimiento de sus obligaciones o de las órdenes de las que sean destinatarias. Serán igualmente responsables, cuando una ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos.

2. En el caso de infracciones relativas a actos de ejecución de obras y construcciones y de uso del suelo, serán responsables el promotor, el constructor y el director o directores de la obra, considerándose como tales aquellos que así aparecen definidos en la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación. Se considerará también como promotor el propietario del suelo en el cual se cometa la infracción, salvo prueba en contrario.

En particular, en la infracción contemplada en el artículo 372.3.h) de la presente ley, serán responsables las personas que hayan emitido los documentos que incurran en omisión, falsedad o alteración de datos, y en la contemplada en el artículo 372.3.i), responderá la persona que haya formulado la comunicación previa o declaración responsable. En caso de darse simultáneamente las dos infracciones, los autores de ambas responderán de forma solidaria.

3. Serán igualmente responsables los titulares de órganos administrativos unipersonales y funcionarios públicos que hayan 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; el secretario de la corporación 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.

4. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos y agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, corresponda a sus gestores.

5. Las compañías suministradoras de servicios urbanísticos declarados esenciales serán responsables de las infracciones que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones tipificadas en esta ley.

6. En los daños causados al medioambiente por la circulación de vehículos motorizados será responsable el conductor del mismo. El titular del vehículo tendrá la obligación de identificar al conductor en aquellos supuestos donde no haya sido posible notificar la denuncia de forma inmediata y la autoridad haya tenido conocimiento de los hechos a través de medios de captación y reproducción de imágenes que permitan la identificación del vehículo. Si el titular no identifica al conductor, será considerado responsable de la infracción. Cuando el daño sea causado como consecuencia de un evento deportivo o recreativo, será responsable la organización promotora del mismo, con independencia de que tal evento esté o no debidamente autorizado.

7. En el abandono de vehículos será responsable el autor del abandono, presumiéndose que este es el titular del vehículo, salvo que hubiese denunciado formalmente su sustracción o acreditado su baja y entrega a un centro autorizado de tratamiento.

Artículo 396. *Exclusión de beneficio económico.*

En ningún caso podrán las infracciones reportar a ninguno de sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma de la multa y, en su caso, del coste de reposición de la cosa a su primitivo estado arroje una cifra inferior a dicho beneficio, la cuantía de la multa se incrementará hasta alcanzar el montante del mismo.

Artículo 397. *De las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas.*

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad sancionadora:

a) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos y la ocultación de datos relevantes.
b) 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.
c) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o del particular o particulares perjudicados.
d) La resistencia a las órdenes emanadas de la Administración relativas a la protección de la legalidad o su cumplimiento defectuoso.
e) La iniciación de las obras sin orden escrita del titulado técnico director y las modificaciones en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico.
f) La reincidencia por la comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.
g) La persistencia en la infracción tras la inspección y pertinente advertencia por escrito del agente de la autoridad.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad sancionadora:

a) La ausencia de intención de causar daño a los intereses públicos o privados afectados.
b) La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, tras la inspección y la pertinente advertencia del agente de la autoridad.
c) Las circunstancias de extrema necesidad personal o familiar, en la realización de la actuación o uso, especialmente con destino a vivienda habitual y a actividades económicas de sustento familiar.
3. Son circunstancias que, según la situación del caso concreto, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
b) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.
c) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, la realización de esta sin consideración alguna del posible beneficio económico.
d) La intensidad de los perjuicios físicos a los intereses públicos o privados derivados de la actuación, sin considerar como tal perjuicio el mero incumplimiento de la legalidad.
e) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el inmueble a su estado inicial.

Artículo 398. *Graduación de las sanciones.*

1. Toda resolución deberá motivar los criterios utilizados para la determinación de la sanción aplicada dentro de la escala establecida en la presente ley para cada tipo general o especial, y ateniéndose, en todo caso, a los criterios contenidos en el presente artículo.
2. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la sanción se impondrá dentro de la mitad inferior de la escala.
3. Cuando en la comisión de la infracción concurra alguna o algunas circunstancias agravantes, la sanción se impondrá dentro la mitad superior de la escala.

4. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá dentro del tercio inferior de la escala y, de concurrir varias circunstancias atenuantes, en el importe mínimo de dicha escala.

5. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes y agravantes, estas se compensarán de forma racional para la determinación de la sanción, ponderando razonadamente la trascendencia de unas y otras y dentro siempre de la mitad inferior de la escala.

6. La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación ejecutada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los impuestos.

Artículo 399. *Carácter independiente de las multas.*

1. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas provisionales y definitivas de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la exigencia de responsabilidad patrimonial por daños y perjuicios, supuestos todos ellos que carecen de carácter sancionador.

2. Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de promotor, constructor o director de la obra recayera en dos o más personas, la responsabilidad será solidaria entre ellos, cuando no pueda individualizarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de promotor, constructor y director de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción.

Artículo 400. *Reducción de la sanción.*

1. En el caso de que la total restauración de la realidad física alterada se efectuara por el interesado con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, la multa a imponer se concretará en un 10% de la que resultara legalmente aplicable.

2. Si la restauración de la realidad física alterada se llevase a cabo por el interesado tras la incoación del procedimiento sancionador pero antes de la firmeza de la sanción en vía administrativa, la multa a abonar se concretará en un 25% de la que resultara legalmente aplicable.

3. Las mismas reducciones establecidas en los apartados anteriores serán de aplicación si se produjera la legalización de la actuación constitutiva de infracción, habiendo formulado la preceptiva solicitud antes de la incoación o antes de la firmeza de la sanción en vía administrativa, según proceda.

4. El reconocimiento por el infractor de su responsabilidad durante el procedimiento sancionador implicará una reducción del 20%, que se aplicará a los efectos de establecer la sanción en la resolución que ponga fin al procedimiento.

5. El pago voluntario, antes de la resolución, del importe de la sanción prevista en el acuerdo de incoación o, una vez dictada la propuesta de resolución, de la sanción propuesta en esta implicará que la sanción a imponer sea la establecida en uno u otro caso, con una reducción del 20%.

6. Si el infractor, dentro del mes siguiente a la notificación de la sanción, asume el compromiso de proceder a restablecer el orden infringido por sus propios medios, en un plazo de dos meses, o a la legalización, siempre que aporte, en este último caso, informe municipal acreditativo del carácter legalizable, la cuantía se reducirá en un 40%, quedando condicionada dicha disminución a la efectividad del restablecimiento o legalización.

7. Las reducciones contempladas en los apartados 4, 5 y 6 estarán condicionadas, en su efectividad, al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

8. Las reducciones contempladas en los apartados 4, 5 y 6 son acumulables entre sí e, igualmente, son acumulables con cualquiera de las establecidas en los apartados 1, 2 y 3.

9. El acuerdo de incoación informará al interesado de la operatividad de las reducciones contenidas en el presente artículo.

Artículo 401. *Aplazamiento y fraccionamiento.*

1. Podrá accederse al aplazamiento y/o fraccionamiento en el pago de las sanciones cuando así se solicite y se garantice su abono, con el devengo de los intereses que legalmente procedan, dada la condición de la multa como ingreso público de derecho público.

2. Procederá excepcionalmente el aplazamiento y/o fraccionamiento con exoneración de garantías en los supuestos en que la situación económica del infractor justifique la imposibilidad de obtener garantías y que el cumplimiento inmediato de la sanción puede dar lugar a situaciones de difícil reversibilidad en el plano personal, familiar o laboral.

Artículo 402. *Destino del importe de las sanciones.*

1. Todas las sanciones pecuniarias por infracciones en materia de medioambiente se ingresarán en la administración que haya ejercido la potestad sancionadora, debiendo afectarse tales cantidades al control de la legalidad territorial, urbanística y medioambiental, a inversiones en materia de conservación de los espacios naturales protegidos o a la recuperación y protección del medio natural.

2. En el caso de las sanciones impuestas por la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, los ingresos anuales se afectarán al control por esta de la legalidad territorial y medioambiental, así como a financiar sus programas para la protección, restauración o mejora del territorio canario.

Artículo 403. *Infracciones amparadas en actos administrativos.*

1. En los supuestos en que las infracciones tipificadas en la presente ley traigan causa exclusiva y directa de la invalidez del título de intervención o instrumento de ordenación y/o gestión urbanística a cuyo amparo fueron realizadas, no habrá lugar a imposición de sanción a sus promotores, sin perjuicio de que, una vez revisado o anulado el respectivo título o instrumento que les otorgue cobertura formal, se ejerza la correspondiente potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si la invalidez del título o instrumento de planeamiento o de gestión habilitante trae causa de la actuación dolosa de sus respectivos promotores, se aplicará a estos la sanción correspondiente, una vez declarada o decretada la invalidez de aquellos y sin que la necesidad de la previa anulación o revisión del título o instrumento habilitante altere el régimen general sobre cómputo de los plazos de prescripción de infracciones contenidos en la presente ley.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores no obstará la exigencia de las responsabilidades que, en su caso, pudieran corresponder a las administraciones, autoridades y funcionarios que hubieran dictado o aprobado los actos o instrumentos objeto de anulación o revisión.

Artículo 404. *Responsabilidad patrimonial por la infracción.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador podrá determinar, asimismo, previa audiencia del interesado, la responsabilidad patrimonial extracontractual por los daños y perjuicios materiales que la actuación ilegal haya producido a la Administración pública competente para imponer la sanción. La cantidad determinada en concepto de responsabilidad tendrá la consideración de ingreso público de derecho público y podrá ser exigible, de no procederse a su abono en periodo voluntario, por la vía de apremio.

2. La responsabilidad contemplada en el párrafo anterior operará sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que la actuación ilegal pueda ocasionar a terceros o a otras administraciones públicas, que podrán exigirse a través de las acciones que, en cada caso, resultaran aplicables.

CAPÍTULO III

Competencia y procedimiento

Artículo 405. *Competencia para incoar, instruir y resolver.*

1. La competencia para incoar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores corresponderá:

a) Al ayuntamiento, por infracciones contra la ordenación urbanística y territorial, en suelo urbano, urbanizable y rústico de asentamiento, así como por infracciones leves en cualquier categoría de suelo rústico.

b) Al cabildo insular, por las infracciones en materia de protección del medioambiente y gestión y conservación de espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000, tipificadas en el artículo 392 de esta ley.

c) A la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural:

1) Por infracciones comprendidas en las letras a) y b) cuando tengan carácter de graves o muy graves y se produjese inactividad del ayuntamiento o del cabildo por el transcurso de quince días desde el requerimiento al efecto realizado por la agencia para la incoación, instrucción o resolución del correspondiente procedimiento.

2) Por infracciones contra la ordenación urbanística y territorial en suelo rústico fuera de asentamiento, salvo cuando se trate de infracciones leves.

3) En todo caso, por las infracciones tipificadas en el artículo 392 de esta ley cuando se cometan en los parques nacionales.

4) Por las demás infracciones tipificadas en esta ley no atribuidas expresamente a las entidades locales.

2. Cuando en un mismo supuesto concurran presuntas infracciones de la competencia municipal o insular y de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, la competencia corresponderá a esta última.

3. Las resoluciones sancionadoras de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural ponen fin a la vía administrativa y podrán ser objeto de recurso potestativo de reposición.

Artículo 406. *Ejercicio de la potestad sancionadora.*

1. El procedimiento sancionador en materia de ordenación del territorio, urbanismo y protección del medio natural se desarrollará en los términos previstos por la legislación básica estatal en materia de procedimiento administrativo común y de régimen jurídico del sector público, por la presente ley y en las disposiciones que la desarrollen reglamentariamente.

2. El plazo máximo en la que debe notificarse la resolución expresa que ponga fin al procedimiento sancionador será de seis meses computados desde la fecha en que se haya adoptado el acuerdo de incoación. Transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar sin que se hubiese modificado la resolución, se producirá la caducidad del procedimiento, debiendo ordenarse por el órgano competente el archivo de las actuaciones. Si la infracción no hubiese prescrito se procederá a incoar un nuevo procedimiento sancionador.

3. Con anterioridad a la incoación y durante la tramitación del procedimiento sancionador podrán adoptarse las medidas provisionales contempladas en la presente ley y en la legislación de procedimiento común que resulten procedentes para garantizar el adecuado cumplimiento de la resolución que haya de poner fin al procedimiento. Asimismo, a partir de su imposición y hasta su ejecución podrán adoptarse las medidas cautelares que legalmente procedan para hacer efectiva la sanción.

4. Será de aplicación al procedimiento sancionador lo dispuesto en el artículo 353 de la presente ley cuando la petición de incoación de oficio se formule por tercero.

CAPÍTULO IV

Prescripción de infracciones y sanciones

Artículo 407. *Plazos de prescripción de infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones muy graves prescriben a los cuatro años, las graves a los dos años y las leves al año.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescriben a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

Artículo 408. *Inicio del cómputo de prescripción de infracciones y sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se haya cometido o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. En caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

Cuando la infracción se haya cometido con ocasión de la ejecución de obras o el desarrollo de usos, el plazo de la prescripción de aquellas nunca comenzará a correr antes de la completa terminación de la construcción, edificación o instalación o el cese definitivo de los usos. A estos efectos, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previsto sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando se trate de usos consolidados previstos en la presente ley, el plazo de prescripción se computará desde el momento en que se produzca la consolidación.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza, en vía administrativa, la resolución por la que se imponga la sanción. Dicho plazo quedará suspendido en los supuestos de suspensión judicial o administrativa de la sanción. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquel está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

3. En caso de desestimación presunta del recurso administrativo interpuesto contra la resolución por la que se impone la sanción, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución del recurso.

Disposición adicional primera. *Evaluación ambiental de proyectos.*

1. La evaluación de impacto ambiental de proyectos se realizará de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

2. **(Derogado).**

3. **(Derogado).**

4. A los efectos de la presente ley, el órgano ambiental será el que designe la Administración competente para autorizar o aprobar el proyecto, o en su caso para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, debiendo garantizarse la debida separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo en los términos previstos en la legislación estatal básica.

En el ámbito de la Administración autonómica, el órgano ambiental residirá en el Departamento con competencia en materia de medio ambiente y será la Dirección General de Transición Ecológica y Lucha Contra el Cambio Climático. No obstante, esta designación específica podrá ser objeto de modificación en el reglamento Orgánico de dicho departamento.

Sin perjuicio de la previsión del primer párrafo, los entes locales podrán delegar la competencia para la evaluación ambiental de proyectos en el órgano ambiental autonómico o en el órgano ambiental insular, o bien encomendarles mediante convenio el ejercicio de los aspectos materiales de dicha competencia. El acuerdo de delegación deberá adoptarse por el Pleno de la entidad local, y el acuerdo de aceptación de la delegación o de aprobación del convenio de encomienda, por el Pleno del respectivo cabildo insular o por el Gobierno de Canarias, según proceda.

5. El Consejo de Gobierno podrá, a propuesta del órgano sustantivo, en supuestos excepcionales y mediante acuerdo motivado, excluir un proyecto determinado de la evaluación de impacto ambiental, cuando su aplicación pueda tener efectos perjudiciales para la finalidad del proyecto o aquellos proyectos que consistan en obras de reparación o mejora de infraestructuras críticas, definidas en la Ley 8/2011, de 28 de abril, por la que se establecen medidas para la protección de las infraestructuras críticas, que hayan sido dañadas como consecuencia de acontecimientos catastróficos o cuyo refuerzo sea necesario para garantizar la seguridad nacional.

Disposición adicional segunda. *Edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999.*

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, quedando sometidas a la situación legal de consolidación.

Disposición adicional tercera. *Aplicación de normas sobre inspección técnica de edificaciones.*

La inspección técnica de edificaciones prevista en el artículo 269 de la presente ley se realizará de conformidad a los siguientes plazos:

a) Las edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva cuando su antigüedad a fecha de 30 de junio de 2018 sea igual o superior a 80 años. Asimismo se someterán a este mismo plazo las edificaciones de uso colectivo distinto al residencial, tales como servicios administrativos, complejos de oficinas, centros comerciales, centros docentes, hospitalarios o de servicios sociales y otros análogos de uso colectivo.

b) Las restantes edificaciones a que se refiere esta disposición se someterán a inspección según vayan cumpliendo los 80 años a partir de la fecha prevista en la letra anterior.

Disposición adicional cuarta. *Planes y programas sectoriales con impacto territorial.*

1. Los planes y programas previstos en la legislación sectorial y especial que tengan algún impacto sobre el territorio se tramitarán, aprobarán y entrarán en vigor de acuerdo con lo establecido por esas disposiciones legales.

2. Esos planes y programas sectoriales, una vez vigentes, tendrán la consideración de planes territoriales especiales en su relación con los instrumentos ambientales, territoriales y urbanísticos con los que concurran. En todo caso, cuando la ley sectorial establezca la primacía de esta clase de planes sobre cualquier otro de carácter territorial y urbanístico, incluso ambiental, aquella asimilación no cambia esa jerarquía.

3. En particular, los planes hidrológicos previstos en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, tienen la consideración de planes sectoriales.

4. Lo establecido en esta disposición lo será sin perjuicio de la prevalencia de los planes de ordenación de los recursos naturales en los términos y con el alcance establecido por la legislación estatal de patrimonio natural y biodiversidad.

Disposición adicional quinta. *Catálogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento.*

1. El plan general o, en su caso, plan especial de ordenación que lo desarrolle, deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, de 31 de enero, que, de conformidad con la revisión o modificaciones del planeamiento que en el mismo se aluden, no quedaran comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento o que, aun en estos supuestos, resultaran disconformes con el planeamiento.

2. A los efectos de su acceso al referido catálogo, tales edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar destinadas a uso residencial, agrícola o ganadero.

b) Estar en condiciones suficientes de estabilidad, seguridad y dimensiones en relación con el uso a que se destinen, o que el coste de las obras precisas para adecuarlas a dicho uso sea porcentualmente inferior al que definen los supuestos de ruina conforme a esta ley.

c) Reunir las condiciones de adecuación territorial y urbanística al entorno en el que se ubican, en los términos que defina para cada área el planeamiento de ordenación urbanística al que alude esta disposición. Se entenderá que no cumplen los requisitos las edificaciones comprendidas en los supuestos contemplados en el artículo 8 del Decreto 11/1997, modificado por el Decreto 94/1997.

3. La inclusión en el catálogo referido en el apartado anterior habilita para solicitar autorización del uso a que se destine, conforme a los requisitos relacionados y previa realización de las obras que sean precisas a tal efecto.

4. El procedimiento para la autorización será el previsto para la obtención de licencias municipales de obra.

5. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el apartado 1 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

6. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

Disposición adicional sexta. *Sobre el anexo cartográfico.*

1. Al objeto de garantizar la correcta lectura del anexo cartográfico del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en el Parlamento de Canarias y en la consejería competente en materia de medioambiente existirá copia de dicho anexo, a escala 1:5.000.

2. El Parlamento remitirá copia auténtica a cada uno de los cabildos insulares de los planos de los espacios naturales protegidos de su respectiva isla.

Disposición adicional séptima. *Información geográfica y Sistema de Información Territorial de Canarias.*

1. El Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan) es el sistema de información geográfico de las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. El Sitcan es un instrumento técnico especializado de información, conocimiento, investigación, innovación y gestión del territorio, así como de los procesos y actividades que sobre él se realizan, con el fin de lograr una más eficiente toma de decisiones, públicas y privadas, en la protección, uso, ocupación o transformación del territorio, así como en el

ejercicio de las políticas y potestades públicas inherentes a la planificación ambiental, territorial y urbanística.

3. En tanto que sistema, el Sitcan es un conjunto organizado e integrado por:

a) Datos geográficos, metadatos y servicios de información geográfica cuyo ámbito territorial sea la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) Normas de producción, gestión y difusión de información; acuerdos sobre puesta en común, acceso y utilización de recursos; y los mecanismos, procesos y procedimientos de coordinación y seguimiento que se establezcan para el buen funcionamiento del sistema.

c) La infraestructura tecnológica (los medios tecnológicos) compuesta por sistemas informáticos (hardware y software), infraestructuras de comunicaciones, dispositivos de propósito específico y cualquier otro medio físico o lógico necesario para desarrollar las actividades propias del sistema.

d) Los órganos, organismos y entidades que integren el sistema, su organización, relaciones y funcionamiento.

e) Los usuarios de los diferentes servicios del mismo.

4. El Sitcan opera con el fin de alcanzar los siguientes objetivos:

a) Asegurar la disponibilidad pública de información geográfica y la actualización permanente de la información geográfica de referencia de Canarias.

b) Garantizar la homogeneidad, la integridad, la exactitud y la veracidad de la información producida o integrada por las entidades que forman para de él y que de manera simultánea pueden desarrollar actividades de naturaleza geográfica en Canarias, para asegurar así la coherencia, continuidad e interoperabilidad de la información geográfica sobre el territorio canario.

c) Optimizar la calidad de la producción y difusión de información geográfica y su utilidad como servicio para las administraciones, empresas y ciudadanos.

d) Favorecer la eficiencia en el gasto público destinado a la información geográfica y sistemas de información geográfica, con el fin de evitar la dispersión y duplicidad de los recursos públicos utilizados y promover la cooperación interinstitucional.

e) Fomentar y apoyar el conocimiento, desarrollo y cumplimiento de la normativa legal aplicable a la actividad de la información geográfica, y territorial, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

5. El Sitcan depende funcionalmente del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias.

6. Se declaran de interés público las actividades de producción, mantenimiento, gestión, difusión y reutilización de la información geográfica realizada en el marco del Sitcan, correspondiendo a las administraciones públicas canarias fomentar y financiar tales actividades y su difusión, bien por medios propios o bien a través de empresas públicas instrumentales especializadas en la materia.

7. En el marco del Sitcan se desarrollarán y/o consolidarán los siguientes instrumentos: el Plan Cartográfico de Canarias, la Cartografía Oficial de Canarias, el Registro Cartográfico de Canarias, la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECanarias), el Nomenclátor Geográfico de Canarias y la Red Geodésica Activa de Canarias, bajo la tutela y supervisión del Consejo Cartográfico de Canarias.

8. El Gobierno de Canarias potenciará la utilización y el conocimiento de la Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias (IDECanarias), a través de servicios estándares definidos y conforme a la normalización internacional ISO de la información geográfica digital y a las especificaciones de interoperabilidad de la información geográfica y territorial, dando cumplimiento a lo establecido en la Directiva 2007/2/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo (Inspire), y en la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las Infraestructuras y Servicios de Información Geográficas en España, así como a la Ley 12/2014, de 26 de diciembre, de transparencia y acceso a la información pública.

Disposición adicional octava. *Clasificación y descalificación de espacios naturales protegidos.*

1. Los espacios naturales protegidos, con las excepciones que se contienen en la disposición final novena de la presente ley, mantienen la clasificación literal y cartográfica establecida en el anexo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria segunda de la Ley estatal 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, reemplazada por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

2. Los referidos espacios naturales protegidos solo podrán descalificarse por ley.

Disposición adicional novena. *Del funcionariado coadyuvante en las funciones de inspección encomendadas a la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.*

1. Los agentes de medioambiente, los funcionarios de las guarderías forestales, así como los miembros del Cuerpo General de la Policía Canaria y de las Policías Locales tendrán el carácter de inspectores colaboradores de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, a los efectos previstos en el artículo 326 de esta ley.

2. Al amparo de lo establecido en la legislación estatal, podrán establecerse convenios de colaboración con los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado en materia de protección del territorio y del medioambiente.

Disposición adicional décima. *Planes previstos en otras leyes protectoras del territorio y de los recursos naturales.*

Los instrumentos de planificación previstos en las otras leyes protectoras del territorio y de los recursos naturales se asimilarán a los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, de conformidad con la funcionalidad, las determinaciones que le sean propias, y sin menoscabo ni alteración de su régimen jurídico propio.

Disposición adicional decimoprimera. *Censo de edificaciones en el demanio marítimo-terrestre y zona de servidumbre.*

Con carácter informativo, el Gobierno de Canarias a través de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo formulará un censo de edificaciones que, ubicadas en el demanio marítimo-terrestre y en sus zonas de servidumbre de tránsito y servidumbre de protección, tengan un valor etnográfico, arquitectónico o pintoresco, debiendo valorarse su antigüedad, integración en el litoral y finalidad social, al objeto de su consideración en el otorgamiento de concesiones y autorizaciones que puedan solicitar los titulares de las mismas al amparo del derecho transitorio de la Ley de Costas.

Disposición adicional decimosegunda. *Inaplicación de la unidad mínima de cultivo en asentamientos.*

Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, del territorio y los urbanísticos categorizarán y ordenarán el suelo rústico en el que existan formas tradicionales de población rural, a que se refiere el artículo 34, letra c), de esta ley, en alguna de las categorías de asentamiento rural o agrícola que corresponda en función de sus características de ocupación, sin que a tales efectos les sean aplicables las limitaciones establecidas en los artículos 1 y 2 del Decreto 58/1994, de 22 de abril, modificado por el Decreto 80/1994, de 13 de mayo, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.

Disposición adicional decimotercera. *Deslinde y amojonamiento en espacios naturales protegidos.*

1. La consejería competente en materia de ordenación del territorio formulará y resolverá los expedientes de deslinde y amojonamiento de los espacios naturales protegidos, en virtud de los límites y descripciones establecidos en la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de

Espacios Naturales de Canarias, así como de sus modificaciones posteriores, priorizando aquellas zonas colindantes con los suelos urbanos o urbanizables.

A tales efectos, los trabajos de comprobación y las obras de señalización y amojonamiento tendrán la consideración de utilidad pública a los efectos previstos en los artículos 9 y 11 de la Ley de expropiación forzosa, determinándose, cuando fuere necesario, las indemnizaciones por ocupación temporal o definitiva a que hubiere lugar.

El procedimiento de deslinde y amojonamiento será el previsto en la legislación de patrimonio de las administraciones públicas.

2. El Gobierno mediante convenio podrá delegar en los cabildos el ejercicio de la competencia sobre deslinde y amojonamiento prevista en el apartado anterior.

Disposición adicional decimocuarta. *Traslado total o parcial de núcleos de población para recuperación del litoral y otras zonas de interés.*

1. Cuando por aplicación de la legislación de costas, o como consecuencia de medidas para la lucha contra el cambio climático, incendios forestales y otros riesgos de importancia similar o para la recuperación de relevantes valores medioambientales reconocidos por el Gobierno, a iniciativa propia de este o de las administraciones insulares o municipales, deba procederse a la demolición de edificaciones ubicadas en el dominio público, marítimo-terrestre o en sus zonas de servidumbre de tránsito o protección, o en terrenos particulares afectos al interés general, estén o no incluidas en el censo de edificaciones reguladas en la disposición adicional decimoprimera de esta ley, los instrumentos de planeamiento territorial, y en todo caso urbanísticos, podrán, mediante procedimiento de modificación sustancial del planeamiento vigente, habilitar suelos próximos al núcleo en que se encontrasen situadas para el traslado de los titulares y usuarios de las edificaciones afectadas.

Cuando existan motivos de urgencia reconocidos por el Gobierno que lo justifiquen, se podrá aplicar el procedimiento previsto en el artículo 168 de esta ley.

2. A tal efecto, en las demoliciones a que se refiere en el apartado anterior, la clasificación de dichos suelos, cuando no se produzca por crecimiento del mismo núcleo afectado por las medidas de protección del litoral y el número de edificaciones que deban reponerse tenga la entidad suficiente para constituir un núcleo urbano o, en su caso, un asentamiento rural, podrá situarse de forma aislada y estará exceptuado de cumplir el requisito de contigüidad establecido en el artículo 39 de esta ley, y, en su caso, en el resto de la normativa de aplicación, debiendo limitarse a la superficie imprescindible para permitir la localización de las parcelas edificables, que acojan a las unidades familiares a trasladar, de las dotaciones exigibles correspondientes a la nueva edificación residencial permitida y del sistema general de espacios libres que proceda en atención al número de habitantes potenciales que hayan de ser realojados.

3. Con carácter expreso se reconoce la urgente necesidad de acometer la recuperación del demanio marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre en el núcleo costero de Ojos de Garza, en el municipio de Telde (Gran Canaria), debiendo procederse a la modificación del plan general de dicho municipio para habilitar suelo suficiente que permita el traslado de las familias residentes en dicho núcleo de población.

Disposición adicional decimoquinta. *Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado.*

1. Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.

2. Como excepción a la anterior suspensión, los suelos que tengan la condición de aislados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.

3. Transcurridos diez años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.

Disposición adicional decimosexta. *Ejecución de sistemas generales en suelo urbanizable no ordenado.*

En el suelo urbanizable no ordenado se podrán autorizar y ejecutar las obras correspondientes a los sistemas generales previstos en la ordenación estructural.

Disposición adicional decimoséptima. *Usos complementarios de las explotaciones de flores y plantas.*

En las explotaciones en suelo rústico cuya actividad principal sea la producción y venta de flores y/o de plantas ornamentales se podrá realizar con el carácter de uso complementario, además de los previstos en el artículo 61 la venta de flor cortada, plantas ornamentales y productos vinculados con la jardinería aunque no sea de producción local, habida cuenta de la especialización característica de la producción principal.

En todo caso, este uso deberá cumplir los límites espaciales y las condiciones que se establecen en el artículo 61 de esta ley.

Disposición adicional decimoctava. *Régimen de los observatorios astrofísicos de Canarias.*

1. Se declara de interés general autonómico la actividad científica que se desarrolla en los observatorios astrofísicos de Canarias en el marco del Acuerdo de Cooperación en materia de Astrofísica y Protocolo entre los Gobiernos del Reino de España, del Reino de Dinamarca, del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte y del Reino de Suecia, de 26 de mayo de 1979, así como de cualesquiera otros acuerdos y convenios suscritos o que se suscriban con posterioridad para la misma finalidad por las administraciones competentes.

2. La actividad científica, cuando se realice en suelo rústico, tiene la calificación de uso ordinario a los efectos de la presente ley y comprende la construcción y uso de las edificaciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de esa actividad y, en particular, la instalación de telescopios, las construcciones para albergar los equipamientos destinados a los centros de investigación vinculados al Instituto de Astrofísica de Canarias y demás entidades vinculadas o autorizadas, así como las necesarias para el alojamiento del personal investigador y para el desarrollo de la actividad divulgativa o formativa relacionada con la actividad.

3. La actividad referenciada en los apartados anteriores podrá implantarse en cualquier categoría de suelo rústico, prevaleciendo dicho uso sobre cualquier otro existente en la zona, sin perjuicio de la evaluación ambiental de las actuaciones y, en su caso, la preferencia de aquellas alternativas que hagan compatible el uso científico con los valores ambientales preexistentes.

4. El Gobierno de Canarias, previa audiencia de los ayuntamientos afectados, establecerá las medidas compensatorias que resulten pertinentes para los municipios donde se localicen las instalaciones de los observatorios astrofísicos y que resulten afectados por lo establecido en esta disposición adicional.

Disposición adicional decimonovena. *Directrices de ordenación general del suelo agrario.*

1. Como excepción a la derogación normativa prevista en el apartado 1 c) de la disposición derogatoria única de la presente ley quedan en vigor, con rango reglamentario, sujetas a ulteriores modificaciones por decreto del Gobierno, las siguientes directrices de ordenación general:

– Directriz 58: generalidades en la protección del suelo rústico.
– Directriz 62: Actividades agrarias.

2. Las directrices de ordenación del suelo agrario señaladas en el apartado siguiente podrán crear la figura de Parque Agrario para la promoción, protección y desarrollo de

aquellos suelos cuyos agrosistemas presenten valores relevantes de carácter etnográfico, cultural o paisajístico, cuya conservación se base en evitar su abandono mediante la potenciación de una actividad agraria sostenible, con la aplicación preferente y diferenciada de las medidas de política agraria.

3. En tanto el Gobierno apruebe unas directrices de ordenación del suelo agrario, en orden a la mayor protección del suelo y de las actividades agrarias, el departamento competente en materia de agricultura emitirá informe preceptivo sobre cualquier instrumento de ordenación que afecte a los suelos identificados en el mapa de cultivos de Canarias, así como a las explotaciones ganaderas preexistentes. Este informe se integrará en el informe único a emitir por la Administración autonómica sobre los instrumentos de ordenación de ámbito insular y municipal de acuerdo con esta ley. A los efectos del ejercicio de esta competencia, el mapa de cultivos de Canarias deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias, así como cualesquiera modificaciones.

Disposición adicional vigésima. *Suficiencia financiera.*

La comunidad autónoma establecerá las medidas legales y presupuestarias para garantizar la suficiencia financiera de las administraciones públicas canarias en materia de planeamiento urbanístico, ordenación territorial y medioambiental.

Disposición adicional vigesimoprimera. *Interés general autonómico de los sistemas de vigilancia de riesgos naturales con sede en la Comunidad Autónoma de Canarias.*

1. Se declara de interés general autonómico la actividad que desarrollan las instituciones del Estado en Canarias, así como las de la Administración de la Comunidad Autónoma, cuyo objetivo sea contribuir a la protección de vidas y bienes a través de la adecuada vigilancia y posible predicción, en su caso, de los fenómenos que puedan ocasionar los riesgos naturales, y ayudar así a mitigar su efecto, contribuyendo a la seguridad de personas y bienes y al bienestar y desarrollo sostenible de la sociedad.

2. En virtud de lo anterior, el uso para estos servicios públicos desarrollados por las instituciones del Estado con sede en la Comunidad Autónoma de Canarias, se declara compatible con el carácter de uso ordinario, con cualquier categoría de suelo rústico en que se localicen las instalaciones precisas para la implantación de los sistemas de vigilancia.

3. El uso mencionado incluye la construcción de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de esa actividad, en especial la instalación de estaciones de vigilancia, las construcciones para albergar los equipamientos destinados a la misma, así como las necesarias para el alojamiento del personal destinado en la Comunidad Autónoma para la realización de estas tareas.

4. El interés y uso del suelo para servicios públicos de vigilancia de peligros naturales prevalecerá sobre cualquier otro existente en la zona sin perjuicio de la evaluación ambiental de las actuaciones, en su caso, la preferencia de aquellas alternativas que hagan compatible el uso científico con los valores ambientales que existan.

Disposición adicional vigesimosegunda. *Órdenes de ejecución en materia de ganadería.*

1. Desde el 12 de septiembre de 2020 la dirección general competente en materia de ganadería dictará órdenes de ejecución para la realización, en un plazo no superior a seis meses a partir de su notificación, de las siguientes actuaciones en las explotaciones ganaderas existentes donde así se considere necesario:

a) Biodigestores sobre balsas de purines en explotaciones ganaderas.
b) Instalaciones de almacenamiento de residuos ganaderos.
c) Cubiertas para sombreo en corrales de explotaciones ganaderas.
d) Vados sanitarios en explotaciones ganaderas.

2. Dichas órdenes de ejecución habilitarán las actuaciones objeto de mandato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 331.4 de esta ley.

Disposición adicional vigesimotercera. *Legalización territorial de explotaciones ganaderas.*

1. El Gobierno de Canarias acordará la legalización territorial de las edificaciones e instalaciones ganaderas actualmente en explotación que hubiesen sido ejecutadas sin los correspondientes títulos administrativos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, incluyendo la legalización de sus ampliaciones posteriores, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

A) Que supongan una mejora zootécnica o sean consecuencia de la adaptación a la normativa sectorial de aplicación.

B) Que la superficie ocupada sea destinada a los usos ordinarios y complementarios propios de la actividad ganadera, según la presente ley.

C) Que por su dimensión no estén sujetas a evaluación de impacto ambiental.

D) Que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Se haya erigido sobre suelo rústico de protección económica.

b) Se haya erigido sobre suelo rústico de asentamiento agrícola.

c) Se haya ejecutado sobre suelo rústico de asentamiento rural, siempre que se acredite la preexistencia de las instalaciones ganaderas a la clasificación y categorización del asentamiento rural.

d) Se haya ejecutado sobre suelo rústico común o suelo rústico al que el planeamiento no asigne una categoría concreta.

e) Se haya ejecutado sobre suelo rústico de protección ambiental, siempre que las normas o planes de los espacios naturales protegidos o los instrumentos de ordenación urbanística o, en su defecto, el respectivo plan insular de ordenación, permitan su compatibilidad.

En el caso de los parques rurales, se podrá acordar la legalización de la explotación siempre que su Plan Rector de Uso y Gestión no prohíba dicho uso.

2. El procedimiento se iniciará a solicitud de la persona interesada, dirigida al departamento del Gobierno competente en materia de ganadería a través de la sede electrónica, y en la que se acreditará la inscripción de la explotación en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Canarias. Asimismo, la solicitud irá acompañada de proyecto técnico suscrito por técnico competente, que comprenderá todos los aspectos necesarios para su legalización.

A los efectos de la tramitación de este procedimiento, la comunicación electrónica será el medio preferente a efectos de notificaciones.

En caso de que la solicitud no reúna algunos de los requisitos previstos, se requerirá a la persona interesada para subsanar dicho requisito conforme a la normativa de procedimiento administrativo común, con advertencia de que se la tendrá por desistida, si no cumplimenta dicho trámite, mediante resolución expresa de la dirección general competente en materia de ganadería.

Dicho órgano dictará resolución de inadmisión de las solicitudes relativas a explotaciones que no se localicen en alguna de las categorías de suelo rústico previstas en el apartado 1.D) de esta disposición, y de las solicitudes relativas a explotaciones que estén sujetas a evaluación de impacto ambiental, previo trámite de audiencia de la persona interesada por plazo de diez días.

3. Se instruirá el procedimiento conforme a los siguientes trámites:

a) Información pública por plazo de un mes a partir de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

b) Se solicitarán los siguientes informes, adjuntando el proyecto técnico de legalización, a emitir en un plazo de dos meses.

1) Del cabildo insular correspondiente.

2) Del ayuntamiento del municipio donde se localice la explotación, respecto a la conformidad de la misma con el planeamiento municipal.

3) Del consejo insular de aguas, en caso de que la explotación se sitúe total o parcialmente en suelo rústico de protección hidrológica.

4) Del departamento competente en materia de ordenación territorial. En caso de que la explotación ganadera se sitúe dentro de un espacio natural protegido, dicho informe deberá ser emitido por el órgano gestor del espacio. El informe deberá pronunciarse sobre los siguientes extremos:

– Categoría y subcategoría de suelo rústico en que se localiza la explotación ganadera.
– Adecuación de la explotación ganadera a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.
– En caso de localizarse en suelo rústico de protección ambiental, compatibilidad de la explotación con las determinaciones del plan, norma o instrumento urbanístico de aplicación. En su defecto, la compatibilidad se determinará conforme al correspondiente plan insular de ordenación.
– En caso de localizarse en suelo rústico de asentamiento rural, existencia previa de la explotación ganadera a la clasificación y categorización del asentamiento rural.
– En caso de localizarse en un espacio natural protegido, compatibilidad de la actividad ganadera con las determinaciones del plan o norma correspondiente o, en su defecto, del plan insular de ordenación.

Transcurrido el plazo de dos meses sin haberse recibido los informes a que se refieren los apartados 1) a 4) anteriores de esta letra b), se entenderán emitidos en sentido favorable, sólo a los efectos de continuar con el procedimiento.

c) La unidad administrativa competente en materia de ganadería emitirá informe en alguno de los siguientes sentidos:

1.º) Favorable, en caso de que la solicitud de legalización y el proyecto de legalización se ajusten a los presupuestos y requisitos establecidos en esta disposición.
2.º) Favorable condicionado, en caso de que en los informes emitidos se hayan incluido condiciones sanitarias, ambientales, funcionales, estéticas y de bienestar animal para la legalización de la explotación, incluidas las obras de mejora, actualización, remodelación o ampliación necesarias, que deban ser incorporadas al proyecto presentado.
3.º) Desfavorable, en caso de que la solicitud de legalización y/o el proyecto de legalización no se ajusten a los presupuestos y requisitos establecidos en esta disposición y las deficiencias observadas no puedan subsanarse.

d) En caso de que el informe sea favorable condicionado, se requerirá a la persona interesada para la adecuación del proyecto a las condiciones del informe, y para la aportación del proyecto con visado de conformidad y calidad, en el plazo de seis meses contado a partir del día siguiente a la recepción del requerimiento, ampliable por el mismo plazo en función de la complejidad de la adecuación del proyecto, a solicitud del interesado; advirtiendo que, en su defecto, se declarará la caducidad del procedimiento conforme a la normativa de procedimiento administrativo común. Dicho requerimiento, así como la ampliación del plazo para cumplimentarlo, producirán la suspensión automática del plazo máximo de resolución del procedimiento.

4. La dirección general competente en materia de ganadería dictará Resolución en alguno de los siguientes sentidos:

a) Desestimatoria de la solicitud de legalización de la explotación, en el supuesto previsto en el apartado 3.c).3.º) de esta disposición.
b) Estimatoria de la legalización de la explotación, cuya eficacia quedará condicionada, con las excepciones previstas en el apartado siguiente, a la aprobación superior de la misma por el Gobierno de Canarias.

El plazo máximo para dictar esta resolución será de seis meses a partir de la presentación de la solicitud en el registro de la dirección general competente en materia de ganadería. Transcurrido dicho plazo sin dictarse y notificarse la misma, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo.
5. La resolución estimatoria de la dirección general competente en materia de ganadería habilitará de forma directa las obras de mejora, actualización, remodelación y ampliación contenidas en la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 331.1.h) de esta ley,

que deberán ejecutarse en el plazo establecido en dicha resolución, como máximo de veinticuatro meses, a partir de su notificación.

Dicha resolución constituirá, durante su período de eficacia, título suficiente para poder solicitar líneas de ayudas establecidas para la modernización y mejora de las explotaciones.

Una vez ejecutadas las obras, la persona interesada deberá presentar comunicación previa de finalización de las mismas ante la dirección general competente en materia de ganadería, acompañada de certificado de finalización emitido por técnico competente. Dicha comunicación será objeto de verificación y comprobación por la dirección general competente en materia de ganadería, emitiéndose el correspondiente informe.

6. La resolución de la dirección general competente en materia de ganadería surtirá plenos efectos a partir de la aprobación superior por acuerdo del Gobierno de Canarias, a propuesta de la persona titular del departamento competente en materia de ganadería, una vez emitido informe de verificación y comprobación en sentido favorable por la dirección general competente en materia de ganadería.

El acuerdo del Gobierno de Canarias tendrá el carácter de autorización especial equivalente a la licencia urbanística municipal, a efectos de lo previsto en el artículo 100.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o norma que lo sustituya, con relación al devengo y a la liquidación municipal de oficio o a la autoliquidación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

7. La acreditación de la solicitud de legalización territorial de explotaciones ganaderas, siempre que la explotación cumpla con los requisitos establecidos en el apartado 1 de esta disposición, producirá la suspensión de cualquier procedimiento de restablecimiento de la legalidad o sancionador que, incoado por falta de título habilitante para el ejercicio de la actividad o para la implantación de las edificaciones o instalaciones de la explotación, se encuentre en curso de instrucción, así como de la ejecución de las correspondientes resoluciones de restablecimiento y sanciones por resoluciones firmes en vía administrativa, hasta que se dicte el acuerdo del Gobierno de Canarias o se produzca el silencio desestimatorio. Dicha solicitud producirá asimismo la suspensión de los correspondientes plazos de caducidad y la interrupción de los correspondientes plazos de prescripción en materia sancionadora y de restablecimiento de la legalidad.

Dictado el acuerdo de ratificación del Gobierno de Canarias, se archivará el procedimiento de restablecimiento de la legalidad o de ejecución de la orden de restablecimiento y se modificará la sanción en los términos previstos en el artículo 400 de esta ley.

Si se inadmite o desestima la solicitud de legalización o se declara la caducidad del procedimiento por la dirección general competente en materia de ganadería, se reanudarán los procedimientos de restablecimiento de la legalidad y sancionador suspendidos o de ejecución de la orden de restablecimiento o sanción impuesta.

> Véanse, sobre la aplicación del visado de conformidad y calidad para la legalización territorial y ambiental de explotaciones ganaderas, las disposiciónes finales 15 y 18.3 de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre. Ref. BOE-A-2022-2543

Disposición adicional vigesimocuarta. *Recuperación del uso agrícola en parcelas que hubieran sido cultivadas.*

1. Las parcelas situadas en cualquier categoría de suelo rústico en las que se pueda demostrar, mediante las herramientas oficiales disponibles, que fueron cultivadas a partir del año 1957, se podrán volver a destinar al uso agrícola, incluyendo las instalaciones propias de tal uso ordinario, siempre que se acredite, por la Administración pública competente, que:

a) no existen especies amenazadas según la normativa vigente;

b) no han sido recolonizadas por vegetación arbustiva y/o arbórea autóctona en más de un 50 %; y

c) la puesta en cultivo de dicho suelo no afectará al nivel de protección propio de la categoría de suelo rústico.

2. En los suelos incluidos en espacios naturales protegidos o en zonas de la Red Natura 2000 se podrá desarrollar el uso agrícola en los mismos términos establecidos en el apartado anterior, siempre que no esté expresamente prohibido en sus planes y normas de ordenación o en sus planes de protección y gestión, a cuyo efecto se interesará informe del órgano de gestión.

Disposición adicional vigesimoquinta. *Ocupación de la superficie de la cubierta de edificaciones con placas solares fotovoltaicas.*

1. Las edificaciones de nueva planta o aquéllas que sean objeto de reforma integral, rehabilitación o remodelación, ya se encuentren en situación de conformidad legal de consolidación o de fuera de ordenación, habrán de prever e implantar, sin perjuicio del mantenimiento de los usos preexistentes, una ocupación del 100 % de la superficie de la cubierta no afectada por otras instalaciones legalmente exigibles, según el uso correspondiente, con placas solares fotovoltaicas y, en su caso, la ocupación podrá complementarse con la placas solares térmicas, incluso en contra de las determinaciones territoriales o urbanísticas, salvo justificación técnica en el proyecto sobre la imposibilidad de tal ocupación. Las estructuras portantes de dichas placas no computarán como edificabilidad, salvo que el volumen que se cree pueda tener una finalidad distinta o adicional a la de soporte de las mismas.

Las Administraciones públicas Canarias fomentarán la instalación de plantas fotovoltaicas en cubiertas de edificaciones ya construidas.

2. Lo dispuesto anteriormente no será de aplicación a edificaciones con valores patrimoniales, en los términos previstos la legislación de protección del patrimonio cultural ya sea porque se encuentren incluidas en un catálogo de protección, situadas en conjuntos históricos, en los entornos de protección de monumentos declarados bien de interés cultural o presenten indudables valores patrimoniales, en cuyo caso y a los efectos de cumplir con los objetivos frente al cambio climático, se deberá justificar expresamente una solución técnica que se considere compatible con la preservación de los valores culturales.

Disposición adicional vigesimosexta [sic]. *Declaración de ruina de edificaciones afectadas por una erupción volcánica.*

En edificaciones gravemente afectadas por una erupción volcánica, podrá declararse la situación legal de ruina cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Cuando debido a la acción de la lava, el calor, las cenizas, los movimientos sísmicos, la fracturación del terreno o la emisión de gases se hayan producido daños a la estructura.

b) Cuando sea imposible, por la zona en que se encuentre la edificación, la recuperación o el acceso a la misma.

c) Cuando no sea posible la prestación de los servicios públicos esenciales.

d) Cuando por cualquier causa sea imposible o se dificulte gravemente la recuperación de los usos para los que se construyó.

El propietario o propietaria de la edificación tiene la obligación de la demolición de la misma, que podrá ser excepcionada por el ayuntamiento si se considera que la edificación tiene un interés científico, geológico o de vestigios de los efectos de una erupción volcánica.

Disposición adicional vigesimoséptima. *Delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento rural en los municipios de menos de 10.000 habitantes ante el reto demográfico.*

1. En los municipios con población inferior a 10.000 habitantes, o con población superior pero que no cuenten con ningún núcleo de población superior a 5.000 habitantes, la delimitación y ordenación de los asentamientos rurales se somete a lo que establece la presente disposición adicional, con exclusión de lo previsto en el artículo 35 de la presente ley.

2. A los efectos de la delimitación de los asentamientos, se considera núcleo de población a un conjunto de, al menos, diez edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas; también tendrá esta consideración un conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuente con una población residente superior a 40 personas.

3. Igualmente, forman parte del núcleo de población las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores de este. A los efectos del cómputo de esa distancia, se excluyen los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes. El espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso forma parte del asentamiento, teniendo la subcategoría que le corresponda en función de sus características.

4. El perímetro del asentamiento vendrá determinado por la ocupación territorial actual del conjunto edificatorio del núcleo de población, atendiendo y respetando la estructura parcelaria. Ese espacio se podrá ampliar hacia el exterior para localizar las dotaciones y equipamientos que correspondan, salvo que sea posible su ubicación en el interior del asentamiento sin que ello impida su crecimiento vía colmatación interior.

5. El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y permitiendo la apertura de nuevos viales cuando sea necesario para la colmatación interior o para la comunicación de viviendas interiores consolidadas.

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

7. Igualmente, los instrumentos mencionados incorporarán la ordenación pormenorizada que permita su colmatación interior, respetando las disposiciones sobre parcela mínima edificable aplicables para esa zona. El planeamiento deberá determinar la contribución al sostenimiento de las dotaciones y equipamientos que las nuevas ocupaciones generen. En defecto de aquellos instrumentos, la ordenación de esos asentamientos se efectuará mediante plan especial de ordenación.

8. El suelo de los asentamientos rurales que reúna los servicios a los que se refiere el artículo 46.1.a) de esta ley, con la dimensión que se establezca reglamentariamente, tendrá la consideración de suelo en situación de urbanizado a los efectos de la legislación estatal del suelo.

Disposición adicional vigesimoctava. *Pavimentación de vías municipales abiertas al uso público.*

La pavimentación de las vías públicas, de titularidad municipal, que se encuentren abiertas al uso público, de vehículos a motor y de peatones, tiene la consideración de actuación exenta, pudiendo ser ejecutada por los ayuntamientos competentes, en suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales y agrícolas, sin perjuicio, en su caso, de la repercusión y distribución posterior de su coste entre los propietarios beneficiarios, vía contribuciones especiales, vía costes de urbanización, cuando así lo dispongan las leyes.

Disposición transitoria primera. *Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.*

1. A partir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación vigentes como urbanizables no sectorizados quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva.

2. Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales. En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como no sectorizados

turísticos o estratégicos, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del cabildo insular correspondiente.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de los instrumentos de ordenación en vigor.*

1. Sin perjuicio de la aplicabilidad directa de la presente ley y de su inmediata eficacia derogatoria, los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de entrada en vigor de la misma se adaptarán a su contenido en la primera modificación sustancial plena de que sean objeto.

2. Con independencia de lo anterior, la modificación de cualesquiera de los instrumentos de ordenación en vigor, estén o no adaptados, sea sustancial o menor, plena o parcial, se realizará de conformidad con las previsiones que contiene esta ley.

Disposición transitoria tercera. *Equiparación de categorías de suelo rústico.*

1. En tanto se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación a lo dispuesto en la presente ley, se establece la siguiente correspondencia de las categorías de suelo rústico que estableciera el artículo 8 de la Ley 5/1987, de 7 de abril, de Suelo Rústico, con las contenidas en la presente ley:

– Suelo rústico forestal = suelo rústico de protección ambiental (SRPA), subcategoría de protección natural (SRPN).

– Suelo rústico potencialmente productivo = suelo rústico de protección económica (SRPE), subcategorías de protección agraria, forestal, hidráulica y minera.

– Suelo rústico de protección = suelo rústico de protección ambiental (SRPA), subcategoría según valor protegido.

– Suelo rústico de litoral o costero = suelo rústico de protección ambiental, subcategoría de protección costera (SRPC).

– Asentamientos rurales = suelo rústico de asentamiento, subcategoría rural o agrícola según existencia o no de vinculación con actividad agraria (SRAR, SRAG).

– Suelo rústico residual = suelo rústico común (SRC), subcategoría de reserva u ordinario.

– El suelo ocupado o reservado por infraestructuras, cualquiera que sea la categoría = suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI).

2. El suelo rústico de protección territorial previsto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, se corresponde con la categoría de suelo rústico común en la subcategoría que corresponda con su destino.

3. La equiparación formulada por esta disposición no condiciona la capacidad del planeamiento de recategorizar los suelos afectados de un modo distinto a la vista de las condiciones particulares de cada uno de ellos cuando se proceda a la adaptación del mismo a lo dispuesto en esta ley.

4. Mediante orden del departamento competente en materia de ordenación del territorio se podrá precisar, con mayor detalle, la equiparación formulada en esta disposición transitoria.

Disposición transitoria cuarta. *Autorización de usos de interés público o social en suelo rústico: expedientes en trámite.*

La limitación para autorizar usos de interés público o social en suelo rústico de protección agraria establecida en el artículo 62 de la presente ley no será de aplicación a los expedientes en tramitación a la entrada en vigor de la presente ley o que se inicien antes del 31 de diciembre de 2018.

Disposición transitoria quinta. *Ordenanzas insulares sobre usos homogéneos en suelo rústico.*

En tanto se proceda a la adaptación del plan insular de ordenación al contenido previsto por esta ley, los cabildos podrán aprobar ordenanzas provisionales insulares fijando los criterios de homogeneización de los usos del suelo rústico según sus categorías, sin que su

elaboración tenga efecto suspensivo sobre el planeamiento municipal y cuenten en su elaboración con la participación municipal en los términos de cooperación interadaministrativa prevista en la presente ley.

Disposición transitoria sexta. *Instrumentos de ordenación en trámite.*

1. Los instrumentos de ordenación en elaboración podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior a la entrada en vigor de la presente ley o, previo acuerdo del órgano al que competa su aprobación definitiva de acuerdo con esta ley, someterse a las disposiciones de esta, conservándose los actos y trámites ya realizados, considerando, en todo caso, lo dispuesto en la disposición transitoria séptima.

2. En todo caso, cualquiera que sea la decisión, incluida la continuación conforme a la legislación anterior, la competencia para su aprobación y el modo de intervención de las administraciones afectadas se ajustará a lo dispuesto por la presente ley.

3. En ningún caso tendrá la consideración de atribución de nueva competencia el que la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento conforme a esta ley recaiga en la administración que era competente para su aprobación provisional de acuerdo con la legislación anterior derogada.

4. Como excepción a la regla del apartado 1 de esta disposición, los planes generales de ordenación supletorios, regulados por la disposición transitoria tercera.6 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo, que se encuentren en tramitación, continuarán haciéndolo conforme a esa normativa hasta su aprobación definitiva, salvo que el ayuntamiento correspondiente adopte acuerdo expreso de recuperación de la competencia en el plazo de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de esta ley.

Disposición transitoria séptima. *Evaluación ambiental de instrumentos de ordenación en trámite.*

1. Los instrumentos de ordenación en elaboración cuya evaluación ambiental se venga realizando conforme a las determinaciones de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, continuarán su tramitación conforme a la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, salvo que cuente ya con un documento de alcance en cuyo caso podrán continuar conforme a la Ley 14/2014, de 26 de diciembre.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el órgano promotor podrá solicitar acogerse al régimen de evaluación ambiental dispuesto por la presente ley, en cuyo caso se conservarán los trámites y actuaciones ya efectuados sin necesidad de convalidación o ratificación alguna.

3. Los instrumentos de ordenación en tramitación cuya evaluación ambiental se venga realizando conforme a las determinaciones de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, podrán continuar su tramitación siempre y cuando cuenten con una memoria ambiental aprobada, con o sin condiciones. Los instrumentos de ordenación que se pretendan aprobar conforme a dichas memorias ambientales, en el caso de que las mismas hubieran sido aprobadas con condicionantes, deberán justificar técnicamente que no se han producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar su evaluación ambiental estratégica, incluyendo los cambios que deriven del cumplimiento de las condiciones impuestas en la memoria ambiental. Esta justificación técnica deberá presentarse ante el órgano ambiental correspondiente, que deberá pronunciarse en un plazo de dos meses.

En cualquier caso, estos instrumentos de ordenación tendrán que ser aprobados en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias.

El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la memoria ambiental estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el párrafo anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del párrafo anterior.

A la vista de tal solicitud, el órgano ambiental podrá acordar la prórroga de la vigencia de la memoria ambiental en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental estratégica, ampliando su vigencia por dos años adicionales. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la aprobación del plan, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El órgano ambiental resolverá sobre la solicitud de prórroga en un plazo de seis meses, contados desde la fecha de presentación de dicha solicitud.

Transcurrido el plazo de seis meses sin que el órgano ambiental haya notificado la prórroga de la vigencia de la memoria ambiental se entenderá estimada la solicitud de prórroga.

La misma regla será de aplicación a aquellos supuestos en los que, contando con memoria ambiental aprobada, se haya procedido a formular un nuevo informe de sostenibilidad ambiental.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los instrumentos de ordenación en tramitación cuya evaluación ambiental se venga realizando conforme a las determinaciones de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, podrán optar por continuar su procedimiento de evaluación ambiental estratégica conforme a las prescripciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a partir de la elaboración del preceptivo estudio ambiental estratégico. En este caso, no resultará de aplicación el plazo máximo de aprobación del segundo párrafo del apartado anterior.

En el caso de que la memoria ambiental de estos instrumentos de ordenación hubiera sido aprobada con condiciones, su subsanación habrá de llevarse a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica que se realice de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

5. Los instrumentos de ordenación en elaboración cuya evaluación ambiental se venga realizando conforme a las determinaciones de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y que no cuenten con una memoria ambiental aprobada, no podrán continuar su tramitación, debiendo iniciar su procedimiento de evaluación ambiental estratégica conforme la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

6. En todo caso, el régimen de vigencia de las declaraciones ambientales estratégicas publicadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, será el establecido en la misma.

Disposición transitoria octava. *Aplicación de las normas técnicas de planeamiento.*

1. Si dentro de los seis meses siguientes a la fecha de entrada en vigor de las normas técnicas del planeamiento urbanístico no se iniciase el procedimiento de redacción, modificación o adaptación por los respectivos ayuntamientos de los instrumentos de ordenación de su competencia, no adaptados a la Ley de Ordenación del Territorio de 1999, el cabildo insular, previa audiencia al ayuntamiento, se subrogará en la obligación y competencia municipal, retomando y activando las actuaciones en el estado en que se encuentren y sin que el plazo para culminar el proceso hasta la entrada en vigor del planeamiento pueda exceder de veinticuatro meses. Transcurrido ese plazo, el procedimiento de suspensión de determinaciones de planeamiento que establece el artículo 168 de esta ley no tendrá carácter excepcional.

2. Los instrumentos de planeamiento distintos de los señalados se adaptarán a estas normas técnicas en la primera modificación sustancial.

Disposición transitoria novena. *Instrumentos de ejecución del planeamiento en trámite.*

Los instrumentos y actos vinculados con la ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación en el momento de entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose conforme a la normativa anterior, salvo que la persona promotora solicitara la adaptación de su solicitud al nuevo marco legal.

Disposición transitoria décima. *Reclasificación de suelos urbanizables a rústicos.*

1. La facultad de la Administración de reclasificar suelos urbanizables a rústicos, cuando hubieran transcurrido cinco años desde su clasificación sin que se hubiera presentado una iniciativa privada, es aplicable sobre cualquier suelo así clasificado a la entrada en vigor de esta ley.

2. El plazo de cinco años a que se refiere el apartado anterior se computará a partir de la entrada en vigor de la presente ley, salvo en aquellos casos en que se hubiera incoado expediente de caducidad, que continuará su tramitación.

Disposición transitoria decimoprimera. *Aplicación de la obligación de subrogación de la persona beneficiaria en la expropiación por imperativo de la ley.*

La subrogación de la persona beneficiaria en el pago de los tributos que graven el inmueble expropiado a partir de la presentación de la solicitud de determinación de justiprecio ante la Comisión de Valoraciones de Canarias será de aplicación a todos los expedientes que se encuentren en trámite a los seis meses de la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición transitoria decimosegunda. *Licencias o títulos equivalentes en tramitación.*

1. Las solicitudes de licencia o de título administrativo equivalente que se encuentren en trámite se resolverán conforme a la legislación anterior, salvo que la nueva normativa resulte más favorable, en cuyo caso, previa audiencia del solicitante, se continuarán conforme a la misma, conservando los actos y trámites ya realizados, sin perjuicio, del derecho de aquel de desistir en cualquier momento.

2. En todo caso, de continuarse conforme a la normativa anterior, no podrán iniciarse nuevos procedimientos relativos a proyectos de actuación territorial, calificación territorial previa o cualesquiera otras autorizaciones de otras administraciones derogadas por la presente ley. No obstante, el interesado podrá optar por continuar los procedimientos relativos a dichos expedientes que se encuentren en tramitación de conformidad con el principio de conservación de actos favorables previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

Disposición transitoria decimotercera. *Solicitudes de licencia de actuaciones sujetas a comunicación previa o exentas de control administrativo previo.*

1. Las solicitudes de licencia o de otro título administrativo habilitante que, de acuerdo con la presente ley, queden sujetas a un régimen de comunicación previa, se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud, sin perjuicio del derecho del peticionario de desistir de aquella y presentar comunicación previa.

2. En el caso de obras, usos o actividades que, de acuerdo con la presente ley, no precisen de título administrativo previo, las solicitudes de licencia que estuvieran en trámite serán archivadas con notificación al solicitante del acuerdo de archivo, indicando su fundamento legal. Se exceptúan de este régimen aquellos casos sujetos a procedimiento de legalización que continuarán y concluirán su tramitación conforme a la normativa anterior, sin perjuicio de la aplicación del nuevo régimen en lo que tenga de más favorable.

Disposición transitoria decimocuarta. *Edificios que cuenten con uno de los informes técnicos.*

Cuando, en el momento de entrada en vigor de esta ley, el propietario de un inmueble sujeto a inspección técnica de edificios cuente con uno de los dos informes a que se refiere

la normativa, tendrá derecho a que se emita el que le falta, sin obligación de solicitar el documento único a que se refiere la presente ley.

Disposición transitoria decimoquinta. *Procedimientos sancionadores en trámite.*

Los expedientes sancionadores incoados antes de la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa vigente en aquel momento, salvo en los supuestos en que esta nueva norma resulta más favorable.

Disposición transitoria decimosexta. *Procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y órdenes de restablecimiento en ejecución.*

1. Los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose conforme a aquella, salvo en aquello en que la nueva regulación resulte más favorable.
2. Las órdenes de restablecimiento de la legalidad pendientes de ejecución sobre edificaciones terminadas quedan sujetas al plazo de diez años para ejecutarlas establecido por esta ley a computar desde que tuvieran fuerza ejecutiva. Esta norma será de aplicación una vez transcurran seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley.
3. La limitación temporal prevista en el artículo 361.1 d) de esta ley no será de aplicación a los procedimientos de restablecimiento de la legalidad y ya iniciados al tiempo de la entrada en vigor de esta ley o que se inicien dentro de los tres meses siguientes a la misma.

Disposición transitoria decimoséptima. *Expropiaciones por imperativo legal.*

1. El plazo de cuatro años determinante de los procedimientos expropiatorios por imperativo legal, regulados en la presente ley, será de aplicación desde su entrada en vigor.
2. No obstante, los expedientes en los que el expropiado ya hubiera formulado el requerimiento a la Administración por haber transcurrido el anterior plazo de tres años, continuarán tramitándose, sin que sea de aplicación el nuevo plazo.

Disposición transitoria decimoctava. *Recepción de urbanizaciones.*

La recepción de cualquier urbanización en curso de ejecución o ejecutada, que se encuentre pendiente de ser recibida por la administración urbanística correspondiente, se regirá por las normas establecidas por esta ley, en particular por las que regulan la recepción por imperativo legal.

Disposición transitoria decimonovena. *Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos.*

1. En los espacios en los que, a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, contasen con suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para urbanizar, o calificado como asentamiento rural, serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) Se mantendrá el suelo urbano y de asentamientos rurales produciéndose, en su caso, su adecuación a los valores medioambientales del respectivo espacio natural protegido a través de planes especiales de ordenación.
b) Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar pasarán a clasificarse como suelo rústico de protección natural, siempre que no contaran con un plan parcial o, contando con el mismo, sus etapas no se hubieran ejecutado en los plazos establecidos, por causas imputables a los promotores, previa declaración de caducidad por el órgano competente de la Administración autonómica.

2. Los parques naturales y reservas naturales se clasifican, a los efectos previstos en esta ley y hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento, como suelo rústico de protección natural.
3. La ordenación establecida a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, por los instrumentos de planeamiento urbanístico dentro del ámbito de

los espacios naturales protegidos se considerará con carácter transitorio, hasta la entrada en vigor de los planes o normas correspondientes, cuyas determinaciones sustituirán a las previas, sin necesidad de expresa adaptación del instrumento de planeamiento urbanístico.

4. En tanto no se redacten los planes o normas de los espacios naturales protegidos, la clasificación y calificación de su suelo por los Planes Generales se sujetará a las siguientes reglas:

a) Solo podrán clasificar nuevo suelo urbano o delimitar nuevos asentamientos rurales de conformidad con lo que se establezca en los planes insulares de ordenación.

b) La totalidad del suelo no afectado por las clasificaciones o calificaciones señaladas en el anterior apartado 1 y en el párrafo anterior deberá ser calificado transitoriamente como suelo rústico de protección natural. En defecto de plan insular de ordenación que establezca otras determinaciones, se aplicará a esta categoría de suelo el régimen de usos más restrictivo de entre los previstos para el suelo rústico por el propio plan general.

5. Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas por los planes o normas de espacios naturales protegidos desplazarán a las establecidas por el planeamiento de ordenación urbanística para los suelos declarados como tales, que tendrán carácter transitorio, no precisándose la expresa adaptación de dichos instrumentos urbanísticos a la ordenación definitiva.

Disposición transitoria vigésima. *Suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición.*

La ejecutoriedad de las órdenes de demolición dictadas, o que se pudieran dictar, en expedientes de disciplina urbanística relativas a viviendas preexistentes a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo en Canarias, podrá ser suspendida por razones de necesidad socioeconómica, en los casos en que conste acreditada la concurrencia de los siguientes requisitos:

1.º Que la orden de demolición tenga por objeto una vivienda que, ya a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, estuviera destinada a domicilio habitual y permanente de la persona promotora de la misma y de los restantes miembros de su unidad familiar, entendida esta en los términos previstos en la normativa de viviendas de protección oficial de promoción pública, siempre y cuando dicha utilización persista al tiempo de dictarse la correspondiente resolución de suspensión.

2.º Que ninguno de los miembros de la unidad familiar del promotor de la vivienda sea propietario ni titular de derechos de uso o disfrute sobre ningún otro inmueble susceptible de constituir vivienda en la isla donde se ubica la edificación objeto de la orden de demolición, con excepción del alquiler cuando la vivienda objeto de la orden de demolición no esté terminada.

3.º Que los ingresos de la unidad familiar sean iguales o inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

4.º Que la unidad familiar de la persona promotora se haya inscrito como solicitante de una vivienda de protección oficial en el mismo término municipal donde se ubica la vivienda, previamente a la solicitud de suspensión.

5.º Que, en la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca en la que se ubique la edificación sobre la que pesa una orden de demolición dictada en expediente de disciplina urbanística, conste por medio de nota marginal la incoación de dicho expediente, o que, de no hallarse inmatriculada dicha finca, conste haberse tomado la anotación preventiva establecida en el artículo 170 del Reglamento Hipotecario y siempre que, antes del término de duración de la misma, se produzca la inscripción definitiva de la citada finca.

6.º Que el propietario de la vivienda se comprometa a asumir en su totalidad los gastos derivados de la realización de cuantas actuaciones fueran precisas para la conexión de la vivienda a los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable y telecomunicaciones, que tendrá, en todo caso, carácter provisional, o de cualquier otra actuación que, por razones de habitabilidad, pudiera demandar de la persona propietaria.

7.º Que la superficie total construida de la vivienda no exceda de 150 metros cuadrados útiles o, si se supera, se comprometa el promotor a la demolición del excedente a su costa.

8.º Que la vivienda no se encuentre situada:

a) En espacios naturales protegidos, salvo que se ubiquen en suelos urbanos o rústicos con la categoría de asentamientos, o cuando, estando el instrumento de planificación del espacio natural en tramitación, prevea la clasificación o categorización para el suelo en que se ubique la edificación. En este último supuesto, se levantará la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición si, en la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento, no se otorga la señalada clasificación o categorización.

b) En dominio público y sus zonas de protección o servidumbre establecidos por la legislación sectorial correspondiente.

c) En suelos reservados por el planeamiento para viales, zona verde, espacio libre o dotación pública.

9.º Antes de proceder a la ejecución de una orden de demolición dictada en expediente de disciplina urbanística, la administración actuante deberá constatar que cumple el requisito establecido en el apartado 7.º y que no se encuentra en ninguna de las situaciones del apartado 8.º En caso contrario, se llevará a efecto la demolición ordenada.

En otro caso, la administración que va a ejecutar la demolición ordenada concederá a la persona promotora de la vivienda un plazo improrrogable de dos meses para que solicite la suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición, aportando la documentación que le sea requerida a efectos de posibilitar o acreditar, según proceda, la concurrencia de los requisitos establecidos en los puntos 1.º a 6.º anteriores, con carácter previo a la fecha de entrada en vigor de la Ley 19/2003, o, en su caso, el compromiso de demolición a su costa establecido en el apartado 7.º.

En los casos previstos en este apartado corresponderá resolver sobre la suspensión a la administración actuante, previa audiencia al interesado e informe del pleno del ayuntamiento, sobre la situación socioeconómica del interesado, a efectos de estimar la conveniencia de la medida. La resolución, que exigirá la remisión previa al Consejo Rector de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural cuando la competencia corresponda al ayuntamiento, en todo caso, deberá recaer en el plazo máximo de seis meses desde la aportación de la documentación requerida.

10.º Será de aplicación la reducción del 60% de las sanciones impuestas si, en el momento de instar la suspensión de la orden de demolición, se acreditan por el interesado los extremos previstos en el apartado anterior y no hubiera finalizado el correspondiente procedimiento de recaudación mediante el abono total de la sanción impuesta. En ningún caso dicha reducción dará derecho al reintegro de las cantidades ya ingresadas o recaudadas por la Administración.

A solicitud del interesado se suspenderá la recaudación del 60% de la multa impuesta, hasta tanto se inicie y resuelva el procedimiento de suspensión de la ejecutoriedad de la orden de demolición, si los datos obrantes en el procedimiento administrativo sancionador aportan indicios suficientes de que se pudiera tener derecho a tal reducción.

Se consideran indicios mínimos suficientes para suspender la recaudación del 60% los siguientes:

a) Que la multa se haya impuesto y la demolición ordenada respecto a la destinada a domicilio habitual y permanente del infractor, que sea preexistente a la entrada en vigor de la Ley 19/2003, y que no esté ubicada en espacio natural protegido, salvo en urbano o rústico de asentamiento, según planeamiento vigente, o en suelos reservados por el planeamiento para viales, zona verde, espacio libre o datación pública.

b) Y que, asimismo, se aporte informe de la administración local correspondiente sobre la situación económica del solicitante que haga presumir que el interesado pudiera tener derecho a la reducción del 60% de la multa impuesta.

Se accederá a las solicitudes de suspensión de la recaudación del 60% de la multa impuesta, hasta tanto se inicie y resuelva el procedimiento de suspensión, por motivos de necesidad socioeconómica, de la ejecutoriedad de la orden de demolición de la vivienda; también en los supuestos en que la unidad familiar del interesado tenga su domicilio, como arrendataria, en lugar distinto al de la obra objeto de demolición, que se haya ejecutado con la finalidad de albergar el domicilio de la familia, al no encontrarse esta terminada por haber

respetado la orden de suspensión de obras, y siempre que concurran los restantes indicios mínimos suficientes enumerados en el párrafo anterior.

Disposición transitoria vigesimoprimera. *Comisión de Valoraciones de Canarias.*

La Comisión de Valoraciones de Canarias continuará adscrita a la consejería competente en materia de ordenación del territorio, que le facilita toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y seguirá actuando sin perjuicio de las competencias que correspondan a la consejería competente en materia de Hacienda pública, en tanto el Gobierno de Canarias, en ejercicio de sus competencias, no modifique esa adscripción.

Disposición transitoria vigesimosegunda. *Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias.*

En tanto el Gobierno de Canarias procede a regular la composición, la estructura y el régimen de funcionamiento del órgano a que se refiere el artículo 12.5 de la presente ley, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias asumirá el desempeño provisional de las funciones señaladas en ese precepto, así como cualquier otra competencia atribuida genéricamente a la Administración autonómica por esta ley. En todo caso, únicamente intervendrán los representantes de los distintos departamentos de la Administración autonómica, incluyendo la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.

Disposición transitoria vigesimotercera. *Procedimiento de resolución de conflictos.*

1. En tanto no se desarrollen los procedimientos de resolución de conflictos a que se refiere el artículo 18.2 d) de la presente ley, en los casos de elaboración y aprobación de los distintos instrumentos de ordenación, cuando la consulta o informe emitido por las administraciones territoriales no sea favorable a la iniciativa o revele discrepancias en el ejercicio de competenciales concurrentes, la administración promotora convocará a la consultada a la celebración de reuniones, con el objetivo de armonizar sus respectivos intereses. El proceso de concertación debe completarse en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la finalización del plazo otorgado para la emisión de las consultas. La convocatoria, formalmente comunicada, suspende los plazos establecidos para tramitar y resolver, que se reanudarán, bien en el momento en que se llegue a un acuerdo, bien por el transcurso del señalado plazo de dos meses.

2. De las reuniones se levantará un acta sucinta que recoja al menos los puntos tratados, las posiciones de los distintos organismos participantes y las conclusiones alcanzadas, debiendo incorporarse al expediente del instrumento de que se trate.

3. Cuando la resolución de discrepancias hubiera concluido con acuerdo, se entenderá que las consultas e informes han sido emitidas con carácter favorable en los términos recogidos en el acta citada.

4. De persistir las discrepancias y transcurrido el plazo máximo señalado, se levantará acta final en la que se consigne la conclusión sin acuerdo de la consulta, indicando con detalle los puntos de desacuerdo y las razones por las cuales no haya sido posible conseguir un equilibrio de los intereses públicos en juego.

5. La administración actuante, a la vista del acta final, resolverá sobre las cuestiones objeto de discrepancia, notificará su decisión a las administraciones implicadas y continuará la tramitación del procedimiento. Esta decisión no es susceptible de recurso, sin perjuicio de que pueda serlo con ocasión del que se interponga contra la aprobación del instrumento de ordenación correspondiente.

Disposición transitoria vigesimocuarta. *Procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

En los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, particularmente en los que se precise la demolición de las edificaciones ilegalizables, el plazo de ejecución será de quince años.

Disposición transitoria vigesimoquinta. *Régimen transitorio de la distribución de competencias prevista en los artículos 177.1 y 180.3 de esta ley.*

Las competencias de iniciación, formulación, tramitación y aprobación de cualquier plan de ordenación de los recursos naturales ejercidas por la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias o por cualquier cabildo insular con anterioridad a la entrada en vigor de la regulación establecida en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 177 y en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 180 de esta ley, continuarán ejerciéndose por la Administración correspondiente que lo hubiera iniciado hasta la aprobación o modificación definitiva del plan de ordenación de los recursos naturales.

En el caso de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, la aprobación o modificación definitiva del plan de ordenación de los recursos naturales corresponderá al Consejo de Gobierno mediante decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) El Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con excepción del anexo de reclasificación de los espacios naturales de canarias que se mantiene vigente.

Véase, sobre la vigencia del anexo del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. Ref. BOC-j-2000-90006, lo establecido en la disposición final 3 de la Ley 3/2023, de 6 de marzo. Ref. BOE-A-2023-12207

b) La disposición adicional segunda y las disposiciones transitorias primera y tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

c) Las Directrices de Ordenación General y su memoria contenidas en el anexo de la Ley 19/2003, de 14 de abril, continuando en vigor las Directrices de Ordenación del Turismo.

d) La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, salvo los artículos 5, 12, 17.2 y 3, 19 a 22, y la disposición adicional quinta, las disposiciones transitorias y la disposición final que se mantienen vigentes.

e) La Ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, salvo la disposición adicional segunda.

f) La Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, salvo las disposiciones adicionales séptima, novena, décima, decimotercera, vigésima y vigesimocuarta, y las disposiciones finales primera y tercera, que se mantienen vigentes.

g) La Ley 3/2015, de 9 de febrero, sobre tramitación preferente de inversiones estratégicas para Canarias.

h) La disposición final segunda de la Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y de otras leyes.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley. En particular, quedan derogados aquellos preceptos del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y del Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, que se opongan a lo dispuesto en esta ley.

3. Igualmente, quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En

aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley.

4. La presente ley no deroga ni desplaza las leyes especiales y singulares vigentes sobre ordenación ambiental, territorial y urbanística, que continúan siendo de preferente aplicación sobre los ámbitos territoriales o sectoriales correspondientes.

5. Quedan derogadas, con aplicación directa, cualesquiera determinaciones territoriales o urbanísticas contrarias o restrictivas de la implantación de energías renovables sobre cubiertas de edificaciones, construcciones e instalaciones y a las obras necesarias que les sirvan de soporte, en suelo urbano, urbanizable y rústico, salvo las aplicables a conjuntos históricos, bienes de interés cultural o elementos objeto de protección de inmuebles catalogados.

Disposición final primera. *Correspondencia de conceptos con la normativa derogada.*

1. Las referencias a revisión y modificación del planeamiento se corresponden con los conceptos de modificación sustancial y modificación menor respectivamente.

2. El término de modificación sustancial, a efectos de nueva información pública en la tramitación de los instrumentos de ordenación, se corresponde con la expresión cambio sustancial del plan.

Disposición final segunda. *De modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.*

El artículo 33 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, queda con la siguiente redacción:

> **«Artículo 33.** *Autorización de obras.*
>
> 1. Hasta la aprobación definitiva del plan especial de protección, las obras en edificios y espacios libres incluidos en el ámbito de un conjunto histórico precisarán de autorización previa del cabildo insular.
>
> 2. Desde la aprobación definitiva del plan especial de protección, los ayuntamientos serán competentes para autorizar directamente las obras que afecten a inmuebles que no hayan sido declarados bien de interés cultural, ni con expediente incoado, ni estén comprendidos en su entorno.
>
> 3. El cabildo insular podrá ordenar cautelarmente la suspensión de las obras contrarias al plan aprobado.
>
> 4. Las obras de las administraciones públicas, incluidos los propios ayuntamientos, que se lleven a cabo en los conjuntos históricos y únicamente cuando no se hallen previstas en el plan especial de protección, necesitarán asimismo autorización previa del cabildo insular correspondiente».

Disposición final tercera. *De modificación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.*

El artículo 5 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, queda con la siguiente redacción:

> **«Artículo 5.** *Regularización y registro de explotaciones ganaderas.*
>
> 1. El Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de ganadería, de conformidad con los departamentos correspondientes en materia de ordenación territorial y de medioambiente, podrá acordar la legalización territorial y ambiental de las edificaciones e instalaciones ganaderas actualmente en explotación que hubiesen sido ejecutadas sin los correspondientes títulos administrativos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, y, en todo caso, cuando sus ampliaciones posteriores

supongan una mejora zootécnica, sean consecuencia de la adaptación a la normativa sectorial de aplicación y la superficie ocupada sea la destinada estrictamente al uso o explotación animal, que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Se hayan erigido sobre suelos rústicos categorizados como de protección económica.

b) Se hayan erigido sobre suelos rústicos categorizados como de asentamiento agrícola.

c) Se hayan ejecutado sobre suelos rústicos categorizados como de asentamiento rural, siempre que se acredite la preexistencia de las instalaciones ganaderas en relación con las edificaciones de residencia y se determine la compatibilidad de ambas, en función de las características de las explotaciones, sus distancias y/o medidas correctoras adoptadas. No cabrá la legalización cuando dicha actividad ganadera se encuentre prohibida expresamente por el planeamiento territorial y/o urbanístico aplicable al asentamiento.

d) Se hayan ejecutado sobre suelo rústico común o integrados por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.

e) Se hayan ejecutado sobre suelos rústicos categorizados de protección ambiental en virtud de sus valores naturales o culturales, siempre que el planeamiento territorial o los instrumentos de planificación de los espacios naturales permitan su compatibilidad.

2. Las edificaciones e instalaciones ganaderas construidas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 y que se encuentren en explotación a la entrada en vigor de la presente ley podrán legalizarse territorial y ambientalmente, previa declaración de impacto ambiental que le fuera exigible en su caso, mediante acuerdo del Gobierno de Canarias y obtención del título habilitante preceptivo, siempre que se encuentren en alguno de los supuestos de emplazamiento previstos en el apartado 1.

3. En el caso de instalaciones ganaderas en explotación a la entrada en vigor de la presente ley que, por encontrarse en asentamientos rurales o áreas urbanas, su actividad resulte incompatible con la residencial prevista en el planeamiento, en atención a las distancias o a la previsible ineficacia de posibles medidas correctoras o se encuentren situadas en espacios naturales protegidos, cuyos planes de ordenación no las permitan de forma específica, podrán regularizarse mediante su traslado a otro emplazamiento situado en suelo incluido en algunas de las categorías descritas en este artículo. En todo caso, su legalización territorial y ambiental exigirá el cumplimiento de los mismos requisitos y condiciones exigidos en los apartados anteriores para el caso de las construidas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo. Igual régimen será de aplicación a las ampliaciones y a los cambios de intensidad o de orientación productiva de las explotaciones preexistentes.

4. Cuando, en atención a dimensiones o emplazamientos de las explotaciones a que se refiere el apartado 1 de este artículo, les hubiere resultado exigible previa evaluación ambiental, el Gobierno, previo informe de impacto ambiental de la consejería competente en materia de medioambiente, acordará, en su caso, excepcional y motivadamente su exclusión del procedimiento de evaluación con sujeción al cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa estatal de aplicación y determinando en la propia autorización los específicos condicionantes ambientales, en orden a corregir o minimizar los impactos ecológicos de la actividad.

5. Los actos del Gobierno que autoricen la legislación territorial y ambiental de las instalaciones ganaderas que cumplan los condicionantes previstos en los apartados anteriores establecerán los requisitos y condiciones sanitarias, ambientales, funcionales, estéticas y de bienestar animal mínimas que deberán reunir cada una de las edificaciones e instalaciones precisas para la obtención de la expresada legalización, ya sea provisional o definitiva, de la actividad, así como para poder acceder al correspondiente registro y, en su caso, determinarán el alcance, condiciones y plazo de adaptación a la normativa sectorial aplicable,

correspondiendo al titular del centro directivo competente en materia de ganadería verificar el cumplimiento de las condiciones impuestas. El incumplimiento de los condicionantes en los plazos otorgados podrá motivar la orden de cese de la actividad ganadera con carácter definitivo, en su caso, o temporal hasta que tal adaptación se lleve a cabo, sin que pueda autorizarse el cambio de uso de las edificaciones e instalaciones preexistentes, circunstancias que serán consignadas en el Registro General de Explotaciones Ganaderas y comunicadas a la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural a los efectos oportunos.

6. Se autorizarán las obras de mejora, actualización y, en su caso, de remodelación o ampliación que sean imprescindibles para garantizar la viabilidad de la actividad ganadera en condiciones que no supongan merma de la productividad y la observancia de la legislación sectorial y medioambiental.

El departamento competente en materia de ganadería integrará en los planes y programas de desarrollo rural los objetivos de adecuación de las instalaciones ganaderas descritas en el párrafo anterior y en el apartado 3 de este artículo, arbitrándose los incentivos y ayudas pertinentes a través de la financiación prevista en la legislación de desarrollo rural y de las políticas concurrentes a dichos fines.

7. El procedimiento para la regularización y registro de las explotaciones ganaderas previsto en este artículo se iniciará a solicitud de los interesados, dirigidos al departamento del Gobierno competente en materia de ganadería, y en él se garantizará la audiencia al cabildo correspondiente y al ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentre o vaya a trasladarse la explotación ganadera. Se dispondrá de la apertura de un plazo de información pública por diez días, y se adoptarán las previsiones necesarias para la mayor eficiencia de la cooperación interadministrativa, la simplificación y celeridad de las actuaciones. El plazo máximo para resolver la solicitud será de doce meses. Transcurrido dicho plazo sin dictarse y notificarse resolución expresa, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo. Los informes requeridos en este artículo a los departamentos competentes en materia de medioambiente y en materia de ordenación del territorio deberán ser emitidos en el plazo máximo de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin que dichos informes sean emitidos y notificados, el departamento competente en materia de ganadería continuará la tramitación del expediente de regularización y registro de explotaciones ganaderas.

8. La acreditación de la solicitud de “Regularización y Registro de una Instalación Ganadera” en los términos y condiciones previstos en este artículo determinará la paralización de cualquier procedimiento sancionador que, incoado por falta de título habilitante para el ejercicio de la actividad o para la implantación de las edificaciones o instalaciones, se encuentre en curso de instrucción, así como de la ejecución de las sanciones por resoluciones firmes en vía administrativa que por tales causas se hubieran producido, hasta que se dicte el acto del Gobierno estimatorio o desestimatorio. De autorizarse definitivamente la regularización y registro pretendidos, se pondrá fin al procedimiento con el archivo del expediente sancionador y se procederá de oficio a la modificación de la sanción impuesta en los términos previstos en el artículo 182 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y, en el caso de que la resolución fuera desestimatoria, dará lugar a la reanudación del procedimiento sancionador o a la ejecución de la sanción impuesta en su caso; de igual manera se procederá cuando se incumplan los requisitos y condicionantes exigidos en los plazos previstos en la resolución estimatoria».

Disposición final cuarta. *De modificación de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.*

El artículo 32 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, queda con la siguiente redacción:

«Artículo 32. *Régimen jurídico de las encomiendas de gestión.*

1. Los entes, organismos y entidades del sector público autonómico que cumplan con lo establecido en el artículo 24.6 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, están obligados a realizar las actividades de carácter material, técnico o de servicios que les encomienden la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y los organismos autónomos dependientes de ella, en el marco de sus respectivas competencias y funciones y en las materias que constituyen el objeto social de los mismos, y, especialmente, aquellas que sean urgentes o que se ordenen como consecuencia de las situaciones de emergencia que se declaren.

2. Asimismo, se podrán encomendar por parte de las entidades locales canarias a los entes citados en el apartado anterior, siempre y cuando participen en el capital social mediante la adquisición de acciones en la forma prevista en la legislación sobre patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. Las encomiendas de gestión a que se refieren los apartados anteriores se formalizarán por escrito y se regularán mediante los instrumentos jurídicos, que deberán ser autorizados por el titular del departamento al que estén adscritas las entidades encomendadas. Deberán incluir, al menos, una relación detallada de la actividad o actividades a las que afecten y su plazo de realización.

4. La encomienda de dichas actividades no podrá implicar, en ningún caso, la atribución a las entidades encomendadas de potestades, funciones o facultades sujetas a Derecho Administrativo propias de la Administración.

5. La comunicación del encargo de una actuación específica supondrá, para las entidades encomendadas, la orden para iniciarla, debiendo realizar su ejecución a partir de dicha notificación, y en los términos previstos en el correspondiente instrumento jurídico y en el propio encargo.

6. La tramitación del encargo podrá ultimarse anticipadamente cuando su ejecución deba iniciarse en el ejercicio siguiente. En tales casos, el escrito de encargo de la encomienda deberá contener expresa referencia a que la realización del encargo queda sujeta a la condición de que en el ejercicio siguiente exista crédito adecuado y suficiente para financiar las actuaciones objeto del encargo. La efectiva ejecución de la encomienda no comenzará hasta que, iniciado el ejercicio siguiente y contraído el crédito, se curse la correspondiente comunicación al respecto.

7. El importe de las actuaciones objeto de encomienda se determinará atendiendo a costes reales, tanto directos como indirectos, necesarios para su realización, aplicando a las unidades ejecutadas las tarifas que estuviesen aprobadas, o, en su defecto, los precios que figuren en el presupuesto de ejecución previsto en la encomienda.

8. En el caso de cofinanciarse con fondos europeos, se deberá hacer constar dicha circunstancia en la encomienda, así como la obligatoriedad de cumplimiento de la normativa europea afectada.

9. Cuando en el ejercicio del control financiero o de auditoría pública, la Intervención General de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias detectase el abono a la entidad encomendada de cantidades que excedan de los gastos, directos e indirectos, del encargo realizado, o no se hubiera cumplido con el objeto del encargo, esta emitirá un informe dirigido al órgano que realizó la encomienda para que proceda al inicio del oportuno expediente de reintegro o manifieste la discrepancia con su incoación.

10. El procedimiento de reintegro se regirá por las disposiciones generales sobre procedimientos administrativos contenidas en el título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o normas que la reemplacen.

11. Las cantidades a reintegrar tendrán la consideración de ingresos de Derecho Público, siéndoles aplicables las normas sobre recaudación contenidas en la legislación tributaria».

Disposición final quinta. *De modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.*

1. Los apartados 4 y 5 del artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, quedan con la redacción que sigue, manteniéndose el resto del artículo con el mismo contenido:

> «4. Terminados los plazos anteriores, se convocará por la consejería competente para formular, impulsar y tramitar el plan, a las administraciones y entidades consultadas que hubieran presentado alegaciones a una reunión de valoración conjunta de la propuesta, donde se emita una posición común y razonada. A continuación, se recabará informe del municipio afectado, del cabildo insular, y, a la vista de los anteriores, de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias o del órgano colegiado que la sustituya, que emitirá informe-propuesta, con relación expresa, en su caso, de las discrepancias que hubieran manifestado las entidades locales.
>
> 5. Emitido el informe-propuesta, es competencia del Gobierno de Canarias la aprobación definitiva y evaluación periódica de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Una vez aprobado definitivamente, el acuerdo de aprobación, junto con un anexo que incorpore íntegramente el contenido normativo del plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se publicará en el Boletín Oficial de Canarias. La evaluación, que se realizará al final del primer año de la finalización del plazo de ejecución previsto, determinará el grado de cumplimiento de las determinaciones de planeamiento y de las actuaciones aprobadas, así como el nivel de cumplimiento de los objetivos de modernización, mejora e incremento de la competitividad que motivaron su formulación. A partir de la primera evaluación y en tanto no se concluyan totalmente las actuaciones aprobadas, la evaluación se repetirá, periódicamente, de forma anual».

2. Se añade una nueva disposición transitoria séptima con el siguiente contenido:

> **«Disposición transitoria séptima.** *Usos residenciales en zonas turísticas.*
>
> 1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística.
>
> 2. No obstante, la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes, quedando prohibidos los nuevos usos residenciales, así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias».

Disposición final sexta. *De modificación de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.*

1. Se introduce una disposición transitoria tercera en la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, con el siguiente tenor:

> **«Disposición transitoria tercera.**
>
> 1. El plazo de duración de las concesiones para la construcción y explotación de puertos deportivos otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley será el establecido en el respectivo título concesional.
>
> 2. El plazo total de duración, incluyendo tanto el periodo inicial de vigencia como el de las eventuales prórrogas que pudieran otorgarse no podrá exceder, en ningún caso, los setenta y cinco años desde la fecha de su otorgamiento».

2. Se suprime en el Grupo I del anexo la referencia a Puerto de la Cruz, isla de Tenerife, municipio de Puerto de la Cruz que pasa a incluirse en el Grupo II del anexo, sin perjuicio del uso pesquero que corresponda, quedando los referidos grupos con la siguiente redacción:

Grupo I

Puertos de Interés General de la Comunidad Autónoma de Canarias

Nombre	Isla	Municipio
La Restinga.	El Hierro.	La Frontera.
Corralejo.	Fuerteventura.	La Oliva.
Morro Jable.	Fuerteventura.	Pájara.
Gran Tarajal.	Fuerteventura.	Tuineje.
Las Nieves.	Gran Canaria.	Agaete.
Arguineguín.	Gran Canaria.	Mogán.
Santa Águeda.	Gran Canaria.	San Bartolomé de Tirajana.
Playa Santiago.	La Gomera.	Alajeró.
Vueltas.	La Gomera.	Valle Gran Rey.
Órzola.	Lanzarote.	Haría.
Caleta del Sebo.	Lanzarote.	Teguise (La Graciosa).
Puerto del Carmen.	Lanzarote.	Tías.
Playa Blanca.	Lanzarote.	Yaiza.
Tazacorte.	La Palma.	Tazacorte.
Garachico.	Tenerife.	Garachico.
Playa San Juan.	Tenerife.	Guía de Isora.
Las Galletas.	Tenerife.	San Miguel.

Grupo II

Puertos deportivos

Nombre	Isla	Municipio
El Castillo/Caleta Fuste.	Fuerteventura.	Antigua.
Mogán.	Gran Canaria.	Mogán.
Puerto Rico.	Gran Canaria.	Mogán.
Pasito Blanco.	Gran Canaria.	San Bartolomé de Tirajana.
Taliarte.	Gran Canaria.	Telde.
Puerto Calero.	Lanzarote.	Yaiza.
Marina del Rubicón.	Lanzarote.	Yaiza.
Puerto Colón.	Tenerife.	Adeje.
La Galera.	Tenerife.	Candelaria.
Radazul.	Tenerife.	El Rosario.
Los Gigantes.	Tenerife.	Santiago del Teide.
Puerto de la Cruz.	Tenerife.	Puerto de la Cruz.

Disposición final séptima. *De modificación de la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.*

Se modifica el apartado 8 y se añaden dos nuevos apartados 11 y 12 en la disposición adicional primera de la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, que queda redactado en los siguientes términos:

«8. Los instrumentos de planificación singular turística que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, a menos que, conforme a la misma, resulte de aplicación el procedimiento ordinario, en cuyo caso será este el aplicable.

Los proyectos o actuaciones objeto de instrumentos de planificación singular turística que no comporten ordenación se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental que resulte de aplicación.

(…)

11. Podrá ser, igualmente, objeto de aprobación por instrumentos de planificación singular turística:

a) La ordenación estructural y/o pormenorizada de ámbitos aptos para el desarrollo turístico, conforme al planeamiento insular aplicable, que sean contiguos a suelos urbanos preexistentes. La iniciativa para dicha ordenación deberá ser formulada por acuerdo plenario del ayuntamiento o ayuntamientos afectados, y no será necesario establecer nuevos equipamientos complementarios. Los instrumentos así aprobados tendrán vigencia transitoria hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de ordenación urbanística que los sustituya.

b) La delimitación puntual de áreas aptas específicas para la implantación de actividades turísticas y de sus condiciones de implantación, así como la modificación de las delimitaciones y condiciones de implantación de las mismas ya establecidas por el planeamiento insular, siempre que se formulen a iniciativa de los ayuntamientos sobre cuyo ámbito territorial pretendan proyectarse, o bien a iniciativa del cabildo insular respectivo e informe favorable de los ayuntamientos afectados.

12. Los instrumentos de planificación singular turística se equiparan a los proyectos de interés insular establecidos en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, rigiéndose por la normativa de los mismos en todo lo que no se oponga a la presente disposición».

Disposición final octava. *De modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.*

1. El apartado 2 del artículo 1 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, queda redactado en los siguientes términos:

«2. A tal efecto, la ordenación territorial de la actividad turística de estas islas se regirá por la presente ley, y en todo aquello que no la contradiga será de aplicación supletoria la Ley del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias y demás normativa complementaria y de desarrollo de la misma».

2. El apartado 2 del artículo 5 de Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, queda redactado en los siguientes términos:

«2. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer, además, las condiciones de localización de los establecimientos turísticos en relación con las estructuras rurales, las infraestructuras y las características físicas del territorio; las tipologías de edificación, y el tratamiento de sus espacios.

Tales determinaciones podrán contenerse, igualmente, en los instrumentos de planeamiento insular, con vigencia transitoria hasta que sean reguladas, en su caso, por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística».

3. El apartado 1 d) del artículo 5 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, queda redactado en los siguientes términos:

«d) Condiciones mínimas de parcela a efectos de edificación turística para las distintas categorías de suelo rústico, debiendo estarse, en cuanto a la superficie mínima, a lo establecido en el artículo 8.4 f) de la presente ley. En suelo rústico de protección agraria y los asentamientos agrícolas, se establecerán por áreas geográficas homogéneas y en función de las características de los cultivos y explotaciones».

4. Se introduce un apartado 4 en el artículo 5 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, con el siguiente tenor:

«4. Las condiciones de edificabilidad en usos residenciales exclusivos sobre parcelas situadas en suelos rústicos de asentamiento serán las que se establezcan, con carácter general, por los instrumentos de ordenación aplicables, y sin que sus determinaciones puedan imponer un régimen más restrictivo en función de la admisibilidad, en dichos asentamientos, del uso turístico, careciendo de toda eficacia cualquier regulación restrictiva que las contuviera».

5. Se suprimen los apartados 4 y 5 del artículo 7 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, que quedan sin contenido.

6. El apartado 1 del artículo 8 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, queda redactado en los siguientes términos:

«1. El planeamiento insular complementado, cuando proceda, por las ordenanzas insulares y los instrumentos de ordenación urbanística, en su caso, establecerán las condiciones de implantación a que hacen referencia los artículos 3 y 7 de la presente ley y entre ellas las características de la edificación alojativa turística en suelo rústico en función de la satisfacción mínima y suficiente de sus requerimientos funcionales, y su compatibilidad con las características del territorio, de conformidad con las condiciones establecidas en este artículo».

7. El apartado 4 c) del artículo 8 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, queda redactado en los siguientes términos:

«c) La finca deberá tener una superficie no inferior a la mínima que corresponda en cada caso conforme a la letra f) siguiente. El planeamiento insular establecerá las condiciones que deban cumplir los terrenos que queden afectos a la actuación».

8. Se modifica el subapartado 3 y se añaden dos nuevos subapartados 4 y 5 de la letra f) del apartado 4 del artículo 8 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, en los siguientes términos:

«3) En las restantes categorías de suelo rústico, la unidad apta para la edificación turística deberá tener una superficie no inferior a la establecida en el siguiente cuadro. La ocupación máxima edificatoria no podrá superar el 20 % del total de la superficie de la unidad apta para la edificación.

Superficie mínima, en metros cuadrados, de la unidad apta para la edificación turística

Dimensión del establecimiento alojativo turístico	Número de plazas alojativas turísticas	Situado en suelo rústico de protección agraria (m^2)	Situado en las otras restantes categorías de suelo rústico (m^2)
Pequeña dimensión.	0 - 10	2500	5000
	11 - 20	4000	7500
	21 - 40	6000	10 000
Mediana dimensión.	41 - 200	250 x P	400 x P

P= N.º de plazas alojativas.

4) En la franja de 100 metros de profundidad medidos a partir del límite de colindancia entre el suelo rústico de protección ambiental o protección territorial y el suelo rústico de protección agraria, regirá el régimen de superficie mínima, en metros cuadrados, de la unidad apta para la edificación turística, asignado a esta última categoría.

5) Las determinaciones del presente artículo son de directa aplicación en tanto se lleven a cabo las adaptaciones del planeamiento a las que hubiera lugar, quedando sin efecto cualquier previsión en contrario».

9. Los apartados 5 y 6 del artículo 8 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, quedan redactados en los siguientes términos:

«5. Sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales o por razón de la actividad que resulten en cada momento aplicables, los títulos urbanísticos habilitantes para la implantación de los usos, actividades y construcciones turísticas en suelo rústico serán los establecidos a tal fin en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, atendiendo, en cada caso, al carácter ordinario o no ordinario del uso y a su previsión o no por el planeamiento.

A tales efectos, se considerarán:

a) Ordinarios: los usos, las actividades y las construcciones turísticas calificados como ordinarios en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como la implantación de hoteles rurales y casas rurales.

b) Previstos en el planeamiento: los usos, las actuaciones y las construcciones turísticas que tengan cobertura en el planeamiento insular, en los términos previstos los artículos 4 y 5.1 de la presente ley, así como en el planeamiento urbanístico, o solo en aquel, en defecto de planeamiento urbanístico o de su adaptación al planeamiento insular. En los demás casos, tales usos, actuaciones y construcciones se considerarán no previstos por el planeamiento.

6. No podrá supeditarse la autorización o habilitación de la implantación de nuevos usos, construcciones o actuaciones turísticas a la aprobación o entrada en vigor de los documentos de adaptación, al planeamiento insular, de los instrumentos de ordenación urbanística, careciendo de toda eficacia cualquier determinación que la contuviera».

10. El apartado 2 del artículo 9 de la Ley 6/2002, de 12 de junio, de Medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, queda redactado en los siguientes términos:

«2. Cuando se afecten terrenos de distintos propietarios a la actuación para componer una unidad apta para la edificación, en los supuestos previstos en el artículo 8.3 de la presente ley, será preciso suscribir un convenio urbanístico entre el ayuntamiento, el promotor turístico y los propietarios de terrenos afectos. En dicho convenio se sustanciarán los compromisos que garanticen la vinculación de dichos terrenos a la actividad turística y en su caso, la mejora o recuperación y mantenimiento en óptimas condiciones del paisaje afectado. Este convenio será tramitado y formalizado de conformidad con lo que determina la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y será elevado a público por las partes e inscrito en el Registro de la Propiedad, si las fincas afectadas lo estuvieren».

11. Se añade una disposición adicional cuarta, nueva, con el siguiente contenido:

«Cuarta. *Viviendas vacacionales.*

En el ámbito territorial delimitado en el artículo 1.1 de la presente ley, podrán implantarse establecimientos turísticos de la modalidad de vivienda vacacional, conforme a los términos y condiciones previstos en la normativa sectorial que la regula, sin que le sea de aplicación ninguna restricción por la calificación del suelo, y siempre que quede a salvo el principio de unidad de explotación en establecimientos turísticos, según la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias».

Disposición final novena. *De modificación del Anexo de Reclasificación de los espacios naturales de Canarias, contenido en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

1. Se da nueva redacción el Anexo de Reclasificación de los espacios naturales de Canarias contenido en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el

Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, en lo relativo al espacio C-7 Reserva Natural Especial de Las Dunas de Maspalomas, que queda como sigue:

«1. La Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas comprende 403,9 hectáreas en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.

2. La delimitación geográfica de este espacio natural protegido se indica en el anexo cartográfico C-7 y se corresponde con la siguiente descripción:

Oeste: Desde un punto en el extremo meridional de la urbanización Oasis (UTM: 28RDR 4150 6800) continúa hacia el NE bordeando las parcelas edificadas de la urbanización, hasta otro punto situado a 300 m al norte del cruce, de coordenadas (UTM 28RDR 4150 6831); desde ahí, con rumbo OSO y en línea recta, prosigue unos 125 m hasta un punto situado a 50 m al este de la carretera de acceso al Faro de Maspalomas; desde ese punto, y manteniendo la misma distancia de la carretera, continúa paralela a ella hacia el NNO hasta un punto a unos 750 m de distancia (UTM: 28RDR 4098 6925).

Norte: Desde el punto anterior sigue en línea recta con rumbo E unos 460 m y alcanza la carretera que rodea por el oeste el campo de golf de Maspalomas; sigue por dicha carretera con rumbo S, unos 200 m, hasta enlazar un curva con la valla que cierra por el sur las instalaciones del campo de golf; prosigue hacia NE por dicha valla, prolongándose con el mismo rumbo hasta el borde edificado de la zona urbanizada de Maspalomas (UTM: 28RDR 4304 6949); continúa primero hacia el SE y luego al NE, siguiendo por el borde urbanizado, hasta alcanzar un punto en El Veril, al pie del escarpe junto al muro en la esquina oeste de la parcela de aparcamientos, desde donde continúa hacia el NE siguiendo el extremo occidental de dicha parcela hasta alcanzar una rotonda en un cruce de vías. Desde este punto prosigue unos 80 m en línea recta con rumbo SE, por el borde construido hasta la esquina de la parcela en un punto situado a 75 m de la línea de costa.

Este: Desde el punto anterior sigue en paralelo a la línea de bajamar escorada, unos 75 m tierra adentro, hacia el S hasta el extremo meridional de la Punta de Maspalomas.

Sur: Desde el punto anterior continúa en paralelo a la línea de bajamar escorada, 75 m tierra adentro, hacia el Oeste pasando la desembocadura del Barranco de Maspalomas por el borde meridional de la Charca, prolongándose desde ahí en línea recta rumbo O hasta alcanzar un punto en el extremo meridional de la urbanización Oasis a unos 90 m de la costa en el punto inicial.

3. A efectos de controlar mejor las acciones que puedan repercutir negativamente sobre la reserva, se prolonga el área de sensibilidad ecológica sobre los terrenos y la faja de mar contiguos a la reserva, según la delimitación geográfica que se indica en el anexo cartográfico C-7 y que se corresponde con la siguiente descripción:

Oeste: Desde un punto en el límite oeste de la reserva y donde se encuentra el extremo meridional de la urbanización Oasis (UTM: 28RDR 4150 6800), continúa hacia el NE bordeando las parcelas edificadas de la urbanización hasta el cruce de coordenadas (UTM 28RDR 4150 6831); toma por ella hasta la vía que hacia el N permite el acceso a la carretera C-812, y continúa por esta hasta un punto a unos 1100 m de distancia (UTM: 28RDR 4091 6933).

Norte: Desde el punto anterior sigue con rumbo E en línea recta unos 550 m, hasta llegar a la Avenida de África, y sigue por ésta hacia el NE flanqueando por el oeste el Campo de Golf hasta un cruce al N del mismo; continúa con rumbo SE por el límite de la zona urbanizada, bordeando por el este las instalaciones del campo de golf, hasta alcanzar el límite norte de la reserva, junto a la valla que limita por el S el campo de golf; sigue por dicho límite, bordeando por el sur y este la zona urbanizada, hasta un cruce de calles en El Veril, desde donde sigue con rumbo SE siguiendo el borde de la parcela de aparcamiento hasta la esquina E de dicha

parcela y desde ahí sigue hacia el NE unos 250 m hasta el extremo meridional de una rotonda de vial (UTM: 28RDR 4435 7033).

Este: Sigue entonces una línea a 200 m mar adentro de la línea de bajamar escorada, que recorre perimetralmente la reserva en su límite E, hasta un punto frente a la Punta de Maspalomas.

Sur: Desde el punto anterior continúa –también de forma perimetral a la reserva– a 200 m mar adentro de la línea de bajamar escorada, hasta alcanzar un punto en el mar, al sur de la urbanización Oasis, donde corta la prolongación en recta hacia el mar con rumbo SSE, desde el punto situado en el extremo meridional de dicha urbanización. Desde este punto, continúa en línea recta con rumbo NNO, hacia tierra y siguiendo la prolongación anterior, hasta el punto inicial».

2. Se añade un nuevo apartado 4 al apartado «(C-30) Sitio de Interés Científico de Tufia» que figura en el anexo de reclasificación de los espacios naturales de Canarias del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, con el siguiente contenido:

«4. Se reconoce la preexistencia y compatibilidad del núcleo urbano de Tufía con el sitio de interés científico. Las normas de conservación del espacio delimitarán y ordenarán el citado núcleo urbano, pormenorizando la compatibilidad de sus usos, condicionados a los objetivos de conservación».

Disposición final décima. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día 1 de septiembre de 2017.

Disposición final decimoprimera. *Autorización al Gobierno.*

Se autoriza al Gobierno a dictar cuantas normas y disposiciones sean necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en la presente ley.

ANEXO

Evaluación ambiental de proyectos

(Derogado).

Información relacionada

Téngase en cuenta, en relación con la instalación de viviendas prefabricadas destinadas por el Gobierno de Canarias a realojar temporalmente a las personas afectadas por la erupción volcánica acontecida en la isla de La Palma, que se suspende, durante un plazo de 7 años desde el 20 de noviembre de 2021, la aplicación de los preceptos de esta norma, para el ámbito concreto de localización de dichas viviendas en los municipios de Los Llanos de Aridane, El Paso y Tazacorte, según se establece en la disposición adicional 2.4 del Decreto-ley 15/2021, de 15 de noviembre. Ref. BOE-A-2022-2985

Véase la disposición final 1 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre (BOC núm 5 de 9 de enero de 2019), en relación a la modificación de los arts. 330.1, letras i), ñ) y r), 332.1, letras a) a d), h) y m) y 333.1

§ 6

Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 90, de 13 de mayo de 2019
«BOE» núm. 141, de 13 de junio de 2019
Última modificación: 27 de diciembre de 2021
Referencia: BOE-A-2019-8792

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

PREÁMBULO

I

Desde el año 2002 la ordenación territorial de la actividad turística presenta una regulación dual en el ámbito autonómico canario: la aplicable como legislación general o común para el conjunto del archipiélago y la específica de las tres islas más occidentales –El Hierro, La Gomera y La Palma–, conocidas como las «islas verdes».

Los principios que inspiraron tal singularidad para las islas verdes siguen plenamente vigentes y actuales y ya fueron recogidos en la exposición de motivos de la Ley 6/2002, de 12 de junio, que reivindicaba para tales islas, entre otros objetivos, el «permitir un modelo turístico alternativo al de la urbanización turística de litoral, que se sustente en la puesta en valor del paisaje como recurso y dé respuesta a las demandas que con relación a estos modelos plantea el mercado» y «establecer los mecanismos suficientes para el traslado al mundo rural de parte de las economías que se generan por la actividad turística, en la cuantía necesaria para el mantenimiento, conservación y mejora del paisaje».

La adecuación a la legislación básica estatal de tales cometidos ha sido reconocida por el Tribunal Constitucional en su STC 42/2018, de 26 de abril, que destaca que la citada legislación especial «en ningún caso autoriza la urbanización del suelo rústico, por cuanto la urbanización supone un proceso de transformación del suelo [...] que aquí no se produce. El suelo rústico –sigue la sentencia– continúa con esa conceptuación y en ese estado sirve de soporte a la implantación de actividades turísticas en los términos de la Ley 6/2002, uno de cuyos criterios básicos de ordenación territorial es justamente ese [...]».

La consecución de tales objetivos precisa de la elección de los instrumentos y de las técnicas jurídicas adecuadas, elección esta ciertamente compleja dada la necesidad de mantener el necesario equilibrio entre el desarrollo económico que se persigue y la

sostenibilidad territorial y ambiental consustancial al suelo rústico y, en particular, el respeto y compatibilidad con los valores propios de cada categoría del mismo.

Dicha complejidad ha tenido su traducción en el devenir de la Ley 6/2002 hasta la actualidad, donde, manteniéndose inalterados los fines esenciales perseguidos, han quedado profundamente transformados los instrumentos y técnicas concebidos para su materialización.

La Ley 6/2002, de 12 de junio, en su redacción originaria, surgió, en efecto, con una vocación de excepcionalidad y transitoriedad, acompañada de mecanismos de ordenación e intervención dotados de una rigidez tal que frustró las potenciales iniciativas económicas a las que iba dirigida la norma, además de una vocación de planificación pública excesiva de la actividad económica privada, utilizando como medio de dirección de dicha actividad económica al urbanismo y la ordenación territorial.

Tales planteamientos originarios han de considerarse, sin embargo, superados en la actualidad: de la excepcionalidad originaria del denominado modelo turístico de las islas verdes se ha pasado a un microsistema normativo especial, que no excepcional, dentro del sistema general vigente para el conjunto del archipiélago, conforme proclama el artículo 1.2 de la Ley 6/2002. La rigidez de los instrumentos de ordenación e intervención contemplados en la redacción originaria ha quedado igualmente superada con las modificaciones introducidas por la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, y por la Ley 4/2017, de 13 de julio, que afronta una nueva regulación general en materia de ordenación territorial y urbanística, más racional y razonable. Y, finalmente, la extralimitación en la dirección y planificación pública de la actividad económica a través de técnicas urbanísticas y de ordenación territorial, ha quedado corregida por la redefinición y redimensionamiento de los instrumentos de ordenación operados en la citada Ley 4/2017, de 13 de julio, y, especialmente, por las exigencias y prohibiciones que la legislación comunitaria y estatal anudan al principio de libre prestación de servicios, contempladas en la Directiva 2006/123/CE y en su transposición al ordenamiento interno a través de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, y cuya aplicación en el ámbito específico de la actividad turística en Canarias ha sido recientemente enfatizada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 209/2015.

La plasmación de tales cambios sobre el texto normativo originario se ha venido operando bien a través de sucesivas modificaciones puntuales o parciales de la Ley 6/2002 (especialmente las aprobadas con la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, y la Ley 4/2017, de 13 de julio) o de regulaciones puntuales en textos legislativos separados, como la Ley 2/2016 (disposiciones adicionales primera, segunda y tercera), la Ley 14/2009, de 30 de diciembre (disposición adicional tercera) o la Ley 2/2013, de 29 de mayo (artículo 4.1, párrafo segundo).

Tal confluencia de modificaciones y regulaciones paralelas justifica, de un lado, la inclusión sistematizada, en un solo texto normativo, de las disposiciones legales vigentes sobre el régimen especial de ordenación territorial de la actividad turística en las islas verdes y, de otro lado, la adecuada sistematización interna de dicho texto, cometidos ambos que se afrontan en la presente ley con el propósito de dotar de la necesaria seguridad y certeza jurídicas a los operadores económicos y a las administraciones competentes para su aplicación, clarificando el régimen normativo aplicable en el marco de la especialidad de las islas verdes y concretando, con ello, el ámbito de la prevalencia de dicha regulación especial, contenida en la presente ley, tanto frente a las disposiciones de carácter general o común para el conjunto del archipiélago como respecto a los instrumentos de ordenación aprobados hasta la fecha, instrumentos estos inspirados, en gran medida, en los planteamientos originarios ya superados y cuya infraordenación a la ley conlleva su derogación por esta.

II

La ley se estructura en dos capítulos, dedicados, respectivamente, a regular las disposiciones generales o transversales a todo tipo de suelo y las disposiciones específicas sobre el suelo rústico, al ser este el ámbito donde opera preferentemente la especialidad de la ordenación que se pretende afrontar.

A) Capítulo I (artículos 1 a 13):

Dentro del capítulo I, la sección 1.ª, además de contemplar el ámbito de aplicación de la norma (artículo 1.1), tanto en el plano material (ordenación territorial de la actividad turística) como territorial (islas de El Hierro, La Gomera y La Palma), enfatiza la especialidad, ya plasmada en la redacción actual de la Ley 6/2002, y reproduce los fines de ordenación vigentes desde la redacción originaria de la Ley 6/2002 (artículo 2).

La sección 2.ª contempla especialidades puntuales de tipologías turísticas aplicables, que se circunscriben, como en la regulación vigente, a las de turismo rural, hoteles y casas emblemáticas y viviendas vacaciones (artículos 4-6). Respecto al turismo rural, se reproduce la actual permisión de la aplicación de dicha tipología a los establecimientos de pequeña dimensión con independencia de la antigüedad de la edificación, admitiéndose incluso en edificaciones de nueva planta (artículo 4). Se habilita, igualmente, al Gobierno a establecer regulaciones específicas sobre estas o cualquier otra tipología distinta, en su proyección sobre las islas verdes, cuando así venga exigido por sus singulares circunstancias (artículo 3).

La sección 3.ª regula el título habilitante sectorial para el ejercicio de la actividad turística, manteniendo el régimen de comunicación previa, vigente para el suelo rústico, generalizándolo a todo tipo de suelo, al carecer de fundamento el régimen autorizatorio por suprimirse toda limitación global o zonal sobre el número de plazas alojativas susceptibles de implantación.

La sección 4.ª regula las especialidades en materia de instrumentos de ordenación, reproduciéndose en la ley las mismas singularidades contenidas en la redacción que ahora se deroga. Destaca especialmente el protagonismo del planeamiento insular (artículo 9) en cuanto a la zonificación y a la determinación de las condiciones de implantación en suelo rústico y los instrumentos de planificación singular turística (artículo 10), cuya regulación reproduce parcialmente la contenida en la Ley 2/2016, remitiéndose en lo demás al régimen general de los proyectos de interés insular, del que son simple modulación. Las ordenanzas insulares (artículo 11) se abordan tanto en su función de complemento como de sustitución temporal de las determinaciones sobre condiciones de implantación en suelo rústico de los planes insulares, contemplándose la modalidad de las ordenanzas provisionales, introducida con carácter general en la Ley 4/2017. Finalmente, el planeamiento urbanístico (artículo 12) circunscribe su función al ámbito urbano, urbanizable y suelo rústico de asentamiento, teniendo una función complementaria y no determinante respecto al resto del suelo rústico.

Comienza y concluye la sección 4.ª con un precepto que reitera la especialidad de la regulación de los instrumentos de ordenación, con remisión supletoria a la legislación general del suelo (artículo 8), y con la exclusión de dichos instrumentos de cualquier tipo de restricción que responda a motivos económicos o ajenos a criterios urbanísticos, territoriales o ambientales propios de los mismos (artículo 13).

B) Capítulo II (artículos 14 a 25):

En el plano concreto de la ordenación de la actividad turística en suelo rústico, que constituye la especial singularidad del modelo territorial propio de las islas verdes, se afronta una regulación que reproduce básicamente la normativa actual, con algunas variaciones.

La sección 1.ª afronta la regulación de los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico operando una clasificación de los mismos en atención a su régimen jurídico de ordenación territorial –salvando, por tanto, el régimen sectorial aplicable a cada modalidad, tipología y categoría, que será el establecido por la legislación turística–.

El primer grupo de clasificación está constituido por los establecimientos de pequeña dimensión, en la tipología de turismo rural y sobre edificaciones de antigüedad igual o superior a 15 años (artículo 14 a) y 15), respecto a los cuales se permite su implantación en cualquier zona y categoría, siempre en compatibilidad con los valores concurrentes (artículo 15.3 que se remite al artículo 20). Dicho régimen es el que se contempla actualmente para la misma tipología, introduciéndose en la ley, como novedad, la exigencia de un mínimo de quince años de antigüedad para la edificación y la no realización de actuaciones constructivas más allá de lo permitido para edificaciones en situación de consolidación o fuera de ordenación.

El segundo grupo, de carácter general y residual (artículo 14 b) y 16), viene constituido por los establecimientos de mediana dimensión (41-200 plazas) de cualquier modalidad,

tipología y categoría alojativa, así como los de pequeña dimensión en los que no concurra alguno de los requisitos del grupo anterior. Dichos establecimientos están directamente condicionados, en su implantación zonal y condiciones de implantación, a lo dispuesto por el planeamiento insular, el cual, a su vez, tiene acotadas las categorías para dicha zonificación a los suelos rústicos común, agrícola y de protección paisajística, admitiéndose igualmente en los suelos de asentamiento, sujetos a la ordenación urbanística del planeamiento municipal.

El tercer y cuarto grupo han de considerarse como excepcionales, en cuanto requieren de habilitación singular, bien por incluirse en equipamientos estructurantes de interés supramunicipal (artículo 14 c) y 17) contemplados en el planeamiento insular o en los instrumentos de planificación singular turística, o bien por estar amparados en una declaración de interés público o social (artículos 14 d) y 18), en los términos y limitaciones establecidos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, que aquí opera como norma directamente aplicable a esta última modalidad.

La sección 2.ª regula las condiciones de implantación de la actividad turística en suelo rústico.

Comienza la sección clasificando el uso turístico en suelo rústico como ordinario o como no ordinario (artículo 19), en función de las circunstancias concurrentes; todo ello a los efectos de aplicación a una y otra modalidad del régimen de intervención previsto en la Ley 4/2017. A tal fin, se aplica el concepto uso ordinario en suelo rústico al uso turístico en los mismos supuestos que lo contempla la Ley 4/2017, añadiendo además los establecimientos comprendidos en los artículos 15 y 16, esto es, los establecimientos de pequeña o mediana dimensión que o bien se implanten en edificaciones ya existentes con una antigüedad igual o superior a 15 años o lo hacen en zonas expresamente admitidas por el planeamiento insular y con arreglo a las condiciones de implantación establecidas en el mismo o en planeamiento municipal, en caso se asentamientos. Los demás supuestos son considerados como uso no ordinario, que abarcaría los previstos en los artículos 17 y 18.

Se afronta seguidamente (artículo 20) la regulación legal directa de los requisitos o condiciones de implantación que deberá contemplar todo uso turístico en suelo rústico, condiciones que son aplicables a todos y cada uno de los grupos de clasificación mencionados en el artículo 14. Especialmente, la implantación ha de respetar y ser compatible con los valores y requisitos inherentes a la respectiva categoría de suelo rústico en que se implante, debiendo contribuir, en todo caso, a la conservación o, en su caso, a la mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización. Independientemente, ha de cumplir los requisitos y determinaciones contenidos en los instrumentos de ordenación, los planes y las normas de los espacios naturales protegidos, cuando pretendan aplicarse en dichos espacios, debiendo ajustarse a las determinaciones de ordenación de directa o subsidiaria aplicación, en defecto de planeamiento, establecidas en la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Junto a dichas condiciones de implantación general, se regulan en la ley los condicionamientos complementarios aplicables a los diferentes grupos de clasificación de los establecimientos operada en el artículo 14 (artículos 21 a 23). Concretamente, para los establecimientos de pequeña y mediana dimensión del artículo 16 se obliga a que los terrenos correspondientes a la unidad apta para la edificación turística deban ser puestos en explotación agrícola. Tal medida se incardina directamente con los objetivos de regeneración de suelos degradados y de recuperación de las explotaciones agrarias en las zonas de las medianías de las islas verdes, que han sufrido en las últimas décadas un proceso continuado de abandono y posterior colonización vegetal, degradación ambiental y paisajística.

Por tanto, el conjunto de condiciones de implantación y las medidas ambientales incorporadas, de carácter protector, corrector y/o compensatorio, garantizan la preservación de los valores ambientales, culturales, históricos, científicos o paisajísticos, independientemente de los valores agrarios, de carácter económico, presentes en los suelos en los que se pretenda implantar el establecimiento turístico alojativo.

La sección 3.ª regula el régimen de intervención, donde se contemplan, por un lado, los títulos urbanísticos habilitantes para las diferentes actuaciones constructivas o de uso

consustanciales a la actividad turística en suelo rústico, con remisión al régimen general previsto en la Ley 4/2017, añadiéndose que en los supuestos en que la actuación constructiva o de uso estuviere condicionada a su afectación a la actividad turística, el cese de esta conllevará la ineficacia del título, con ilimitación temporal para el eventual ejercicio de la potestad de restablecimiento, en su caso (artículo 24).

Finaliza la sección y el articulado de la ley reproduciendo, con redacción actualizada, el régimen de afección de fincas para la configuración de unidad apta para la edificación, añadiendo la posibilidad de acogimiento de los convenios que a tal fin se suscriban al régimen de acuerdos de custodia del territorio.

C) La disposición transitoria contempla el régimen aplicable a los procedimientos en tramitación para la obtención de títulos habilitantes para el ejercicio de la actividad turística o títulos urbanísticos que legitimen las actuaciones edificatorias o de usos, previéndose la aplicación del régimen anterior salvo en lo que resulte más beneficioso por la nueva ley.

D) La disposición derogatoria concreta los preceptos legales expresamente derogados, que coinciden con los textos normativos que pretenden refundirse en la presente ley, añadiendo una cláusula derogatoria que aún siendo innecesaria, se considera conveniente, a fin de enfatizar la prevalencia de la ley sobre los instrumentos de ordenación y de planeamiento y los efectos derogatorios directos que la ley opera sobre los mismos.

E) Las disposiciones finales abordan la habilitación para el desarrollo reglamentario de la ley, sin perjuicio de las remisiones puntuales que igualmente se realizan en determinados preceptos del articulado, y el momento de la entrada en vigor de la ley.

Finalmente, tratándose de una ley de ámbito territorial-turístico, la misma incorpora una modificación de la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2014, de 6 de noviembre, para hacer efectiva la posible prórroga de las concesiones portuarias y promover así nuevas inversiones que son necesarias para su buen funcionamiento.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª Ámbito de aplicación y fines de la ordenación territorial

Artículo 1. *Objeto, ámbito y régimen jurídico.*

La presente ley tiene por objeto regular la ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

En todo lo no previsto en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo, será de aplicación supletoria la legislación del suelo y de los espacios naturales protegidos y la legislación sectorial general de ordenación de la actividad turística de Canarias.

Artículo 2. *Fines de la ordenación territorial de la actividad turística.*

Los fines de la ordenación territorial turística objeto de la presente ley son:

a) La consecución de un modelo territorial basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales.

b) La incorporación del suelo rústico al desarrollo económico y social, mediante su utilización como soporte de la actividad turística.

c) El respeto y mantenimiento de las señas de identidad que caracterizan a las distintas áreas geográficas y los municipios de las islas.

d) La consolidación de un sistema económico con capacidad de desarrollo endógeno que permita una distribución más equitativa de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas insulares.

e) La adecuada estructuración y vertebración de la diversidad territorial insular.

f) La integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, mediante la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.

Sección 2.ª Tipologías alojativas

Artículo 3. *Régimen general.*

1. Las tipologías y estándares aplicables a los establecimientos alojativos que pretendan implantarse en el ámbito de aplicación de la presente ley será el establecido por la normativa sectorial turística de general aplicación, salvo las especialidades que se establecen en la presente sección o las que se establezcan reglamentariamente en desarrollo de la presente ley.

2. En el desarrollo reglamentario de las tipologías de establecimientos contempladas por la legislación sectorial turística, el Gobierno de Canarias podrá establecer modulaciones específicas para las islas comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley, cuando así venga exigido por sus singulares circunstancias.

Artículo 4. *Turismo rural.*

1. Podrán acogerse a las tipologías de hotel y casa rural, encuadradas en el turismo rural, los establecimientos alojativos en suelo rústico que cumplan con lo dispuesto en la normativa sectorial para dichas tipologías. Si el establecimiento tuviera una capacidad alojativa no superior 40 plazas, no le serán exigibles los requisitos de integración en el patrimonio histórico de la edificación ni de limitación de la superficie construible de obra nueva, pudiendo instalarse, incluso, en edificios de nueva construcción.

2. El régimen de admisión de tales establecimientos en las distintas categorías de suelo rústico será el establecido en la sección 1.ª del capítulo II de la presente ley, atendiendo a las características de los mismos.

Artículo 5. *Hotel y casa emblemática.*

Las tipologías de hotel y casa emblemática podrán implantarse en suelo urbano, con independencia de que se encuentre o no previsto el uso turístico en el planeamiento de aplicación, quedando sin efecto cualquier previsión en contrario.

Artículo 6. *Viviendas vacacionales.*

Podrán implantarse establecimientos turísticos de la modalidad de vivienda vacacional, conforme a los términos y condiciones previstos en la normativa sectorial que la regula, sin que les sea de aplicación ninguna restricción por la clasificación o calificación del suelo. La implantación en suelo rústico estará sujeta, en todo caso, a las condiciones de implantación del artículo 20 de la presente ley y siempre que quede a salvo el principio de unidad de explotación de establecimientos turísticos.

Sección 3.ª Habilitación sectorial turística

Artículo 7. *Sometimiento de comunicación previa.*

Sin perjuicio de los demás títulos habilitantes que resulten aplicables por la normativa urbanística o de actividades clasificadas, el inicio de la actividad turística en el ámbito de aplicación de la presente ley estará sujeto a comunicación previa al cabildo insular respectivo, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Sección 4.ª Especialidades de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística

Artículo 8. *Régimen general.*

Serán de aplicación a las islas comprendidas en el ámbito de la presente ley las previsiones contenidas en la legislación general del suelo sobre los instrumentos de ordenación del suelo, salvo las especialidades que se establecen en la presente sección en cuanto a las determinaciones de ordenación de la actividad turística.

Artículo 9. *Planeamiento insular.*

1. Además de las determinaciones que la legislación general del suelo establece para los instrumentos de planeamiento insular, los planes insulares deberán contener, con carácter general, las siguientes en materia de ordenación territorial de la actividad turística:

a) Identificación y delimitación de las zonas aptas para el uso turístico, justificadas en relación con el modelo territorial y de desarrollo económico propugnado, diferenciando:

1) Las zonas aptas para el desarrollo turístico convencional en núcleos que el planeamiento general clasifique como urbano o urbanizable.
2) Las zonas aptas para el desarrollo turístico en suelo rústico y sus condiciones de implantación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la presente ley.

b) Los sistemas generales y equipamientos estructurantes de interés supramunicipal cuya determinación y localización corresponde a los instrumentos de planeamiento insular según la legislación general del suelo, podrán comprender, además de los supuestos previstos en la legislación general, las infraestructuras y actividades económicas relevantes vinculadas al ocio y a los equipamientos complementarios al turismo y los establecimientos turísticos alojativos vinculados a estos, ya sean de carácter público o privado.
c) El plan insular podrá ordenar los suelos urbanizables de uso turístico de trascendencia insular o supralocal previo informe municipal. A estos efectos, no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 137.1 B) c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En relación con las zonas de suelo rústico previstas en el apartado 1 a). 2) anterior, el plan insular de ordenación regulará las condiciones de implantación de las actuaciones turísticas en suelo rústico, partiendo de las características de cada zona o comarca de la isla y el diferente impacto previsible de las actividades y actuaciones en cada una de ellas, y que comprenderán:

a) Condiciones mínimas de parcela a efectos de edificación turística para las distintas categorías de suelo rústico, debiendo estarse, en cuanto a la superficie mínima, a lo establecido en el artículo 22 de la presente ley.
b) Condiciones de la edificación turística en las distintas categorías de suelo rústico en las que esta se permita, con relación a sus características ambientales y, en particular, el paisaje, y que comprenderán:

1) Las características volumétricas de edificabilidad, altura, ocupación, disposición y agrupación de volúmenes e implantación topográfica, con expresa referencia a los accesos y entorno.
2) Las condiciones morfológicas de la edificación, de acuerdo con las características de la edificación tradicional rural de la zona.
3) Estándares de equipamiento complementario, infraestructuras y servicios que hayan de cumplir los establecimientos turísticos alojativos de nueva construcción, en tanto no sean determinados reglamentariamente.
4) Condiciones para garantizar el carácter aislado de los establecimientos alojativos turísticos, sin poder incluir entre las mismas la fijación de densidades máximas o distancias mínimas.

3. Las determinaciones establecidas en el presente artículo para el plan insular pueden ser asumidas por los planes territoriales especiales de ordenación de la actividad turística en las islas comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley.

Artículo 10. *De los instrumentos de planificación singular turística.*

1. Los instrumentos de planificación singular turística podrán tener por objeto:

a) Ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar los equipamientos insulares estructurantes turísticos a que hace referencia el artículo 9.1 b) de la presente ley en cualquier clase y categoría de suelo y con las limitaciones del artículo 20 de la presente ley. Tales equipamientos podrán aprobarse en ejecución del planeamiento insular o de forma autónoma al mismo; en este segundo caso, el instrumento de planificación singular

comprenderá también la ordenación, determinación y la localización de la infraestructura o actividad de que se trate.

b) La ordenación estructural y/o pormenorizada de ámbitos aptos para el desarrollo turístico, conforme al planeamiento insular aplicable, que sean contiguos a suelos urbanos preexistentes. Los instrumentos así aprobados tendrán vigencia transitoria hasta la entrada en vigor del correspondiente instrumento de ordenación urbanística que los sustituya y no requerirán incluir nuevos equipamientos complementarios.

c) La delimitación de nuevas áreas aptas específicas para la implantación de actividades turísticas y de sus condiciones de implantación, así como la modificación de las establecidas por el planeamiento insular, y la regulación de las condiciones de implantación de unas y otras.

2. Los instrumentos de planificación singular turística previstos en la presente disposición deberán contener, al menos, las siguientes determinaciones:

a) Justificación detallada del interés insular y de las circunstancias concurrentes.

b) Identificación de la administración pública, organismo, entidad o persona física o jurídica promotora.

c) Localización de las obras a ejecutar y la delimitación del ámbito territorial de incidencia del proyecto.

d) Descripción, con la suficiente especificación, de la ordenación y de las características técnicas del proyecto o actuación, así como de la forma de gestión a emplear para su ejecución y la duración temporal estimada de la misma.

e) Descripción de las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes.

f) Incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas.

g) Adecuación al planeamiento local vigente en el término o términos municipales en que se asiente o, en su caso, a las determinaciones de dicho planeamiento municipal que han de ser modificadas como consecuencia de la aprobación del proyecto o actuación objeto del instrumento de planificación singular turística.

h) Justificación de la viabilidad económica, en relación con el coste total previsto.

i) Estudio de alternativas posibles, en el caso de que el instrumento afecte a suelo rústico de protección ambiental.

j) Los instrumentos de iniciativa privada deberán, además, contener los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la misma, que será obligatorio garantizar. La garantía total será del 10% del coste total de las obras a realizar, según proyecto básico, para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Este importe podrá ser elevado en casos singulares, de forma motivada, hasta el 20% del mismo importe.

3. Los instrumentos de planificación singular turística deberán incluir, al menos, la siguiente documentación:

a) Una memoria justificativa y la descripción detallada de la ordenación y de las previsiones de ejecución necesarias, incluido el análisis ambiental de las distintas alternativas, con inclusión de la alternativa cero, y sus posibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales.

b) La solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo a la persona promotora, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran necesarias para la conexión a las redes generales de servicios y comunicaciones, garantizando la operatividad y calidad de las infraestructuras públicas preexistentes.

c) La asunción de todos los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento y, en su caso, el pago del correspondiente canon.

d) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del proyecto o actuación que se pretende legitimar, en el que se precisará la evaluación económica de la implantación de

los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, las fuentes de financiación y, en su caso, el canon que deba pagarse al municipio o municipios afectados.

e) La acreditación de la prestación de la garantía correspondiente.

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

g) La documentación gráfica que sea precisa para reflejar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el artículo anterior.

h) La documentación ambiental prevista legalmente.

4. La tramitación de los instrumentos de planificación singular turística se ajustará al siguiente procedimiento, sin perjuicio de la evaluación ambiental que resulte aplicable:

a) La iniciación del procedimiento podrá ser de oficio o a iniciativa de la entidad pública o privada que promueva el instrumento.

En los supuestos previstos en el apartado 1 b) y c) el procedimiento solo podrá iniciarse a solicitud de la totalidad de los municipios cuyo término municipal resulte directamente afectado por la ordenación o zonificación objeto de instrumento o bien de oficio por el cabildo insular.

b) Formulada la solicitud, el cabildo insular resolverá, mediante acuerdo plenario, sobre el interés insular del proyecto o actuación. Se entenderá implícita tal declaración cuando la iniciativa sea formulada por el cabildo insular, en acuerdo plenario.

Si no se acordara el interés insular, se procedería al archivo de la solicitud, notificándoselo al promotor. Transcurridos tres meses sin notificación de resolución expresa, se entenderá desestimada por silencio administrativo.

c) La declaración de interés insular será requisito para continuar la tramitación, pero sin condicionar la resolución final que se adopte.

d) Declarado el interés insular, se someterá el expediente a los trámites de información pública y de audiencia a los propietarios de suelo afectados por plazo de dos meses, contados a partir de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica de la Administración. Simultáneamente y en el mismo plazo, se someterá a informe de la Administración autonómica y de los municipios afectados, cuando estos no sean los promotores del instrumento. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento.

e) Informadas las alegaciones presentadas en los trámites de información pública y de consulta institucional, el pleno de la corporación insular resolverá sobre la aprobación o no el citado instrumento, pudiendo establecer las condiciones y las medidas correctoras que estime precisas.

Si los municipios, en cuyo territorio haya de asentarse la infraestructura o instalación o sobre los que se proyecte la ordenación o zonificación prevista en el instrumento en tramitación, manifiestan su disconformidad con el mismo, se elevará el expediente al Gobierno de Canarias para que resuelva sobre su aprobación definitiva en consideración al interés público prevalente.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, en los supuestos previstos en el apartado 1 b), si el procedimiento hubiere sido iniciado de oficio por el cabildo, no podrá ser aprobado sin el informe expreso y favorable del municipio o municipios afectados, adoptado por el pleno de los respectivos ayuntamientos, en cuyo defecto se procederá al archivo de la iniciativa.

f) El acuerdo de aprobación se publicará en el «Boletín Oficial de Canarias» para su entrada en vigor. Su contenido deberá incluir un pronunciamiento sobre los compromisos, deberes y cesiones, incluido, en su caso, el pago del canon por ocupación del suelo rústico, cuando proceda, que deberá abonar el promotor del proyecto o actuación a favor del municipio o municipios en cuyo territorio haya de ejecutarse, y el aprovechamiento que se derive del instrumento. El contenido documental íntegro del instrumento se publicará en la sede electrónica de la administración competente para su aprobación.

g) Cuando la iniciativa no corresponda al cabildo insular competente para su aprobación, una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la notificación de la declaración de interés

insular sin que se hubiera publicado resolución expresa de aprobación del instrumento de planificación, este se podrá considerar desestimado por silencio.

5. Los instrumentos de planificación singular turística que comporten ordenación se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica en los términos previstos en la legislación estatal básica, a menos que, conforme a la misma, proceda el procedimiento ordinario, en cuyo caso será este el aplicable. Aquellos instrumentos de planificación singular turística que no comporten ordenación se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

6. La publicación del instrumento de planificación singular turística implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del mismo, obligando a integrar sus determinaciones en el planeamiento territorial o urbanístico que resulte afectado, con ocasión de su primera modificación sustancial. Dicha publicación legitimará, asimismo, la implantación de los usos y actividades, así como la ejecución de las obras e instalaciones que sean precisas para su ejecución.

En el caso de los instrumentos de iniciativa pública, el acuerdo de declaración del interés insular llevará implícita la declaración de utilidad pública o, en su caso, el interés social, la necesidad de ocupación y la urgencia de la tramitación, a efectos expropiatorios, teniendo el promotor, en su caso, la condición de beneficiario.

7. Los instrumentos de planificación singular turística se entenderán vigentes, tras la finalización de su ejecución, con pleno cumplimiento de su finalidad, hasta la adaptación, en su caso, del planeamiento insular o municipal al que sustituyan.

No obstante, el órgano que lo hubiera aprobado, de oficio o a instancia de parte, podrá acordar su extinción anticipada, en los siguientes supuestos:

a) La renuncia expresa del promotor a su ejecución.

b) El transcurso del plazo de dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado su ejecución o cuando iniciada esta se interrumpiera, sin la concurrencia de causa justificada de fuerza mayor, durante más de dos años, a menos que, en uno y otro caso, concurriera causa justificada para la demora, no imputable al promotor, y fuera solicitada y concedida la correspondiente prórroga.

c) El incumplimiento grave de las previsiones contenidas en el instrumento.

En los supuestos previstos en las letras b) y c) del párrafo anterior, se deberá otorgar audiencia previa a los promotores y municipios afectados, por plazo de veinte días. En el caso de los proyectos de interés autonómico se dará audiencia también al cabildo afectado. El acuerdo que declare la extinción anticipada se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.

8. Declarada la extinción anticipada, la Administración competente podrá, en el plazo máximo de tres meses, asumir directamente la ejecución del proyecto o actuación. Transcurrido dicho plazo:

a) Los terrenos afectados recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanística que tuvieran con anterioridad a la aprobación del instrumento, sin que para ello sea preciso modificar el planeamiento.

b) La persona o entidad responsable de su ejecución deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.

c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

9. Los instrumentos de planificación singular turística se equiparan a los proyectos de interés insular establecidos en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, rigiéndose por la normativa de estos, en todo lo que no se oponga a la presente ley.

Artículo 11. *Ordenanzas insulares de ordenación.*

1. Las condiciones de implantación de las actuaciones turísticas en suelo rústico contenidas en los planes insulares podrán ser objeto de desarrollo o complemento por ordenanzas insulares, atendiendo a las diferentes categorías de suelo rústico y zonificación.

El procedimiento de aprobación de dichas ordenanzas será el establecido en la legislación de régimen local.

2. Podrán, igualmente, a través de ordenanzas provisionales insulares, establecerse las condiciones de implantación de las actuaciones turísticas en suelo rústico en defecto de planeamiento insular aplicable o modificar las condiciones de implantación contenidas en el planeamiento insular vigente. El régimen jurídico de tales ordenanzas provisionales insulares será el establecido para las mismas en la legislación general del suelo.

Artículo 12. *Planeamiento urbanístico.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico realizarán la ordenación del uso turístico en suelo urbano, urbanizable y suelo rústico de asentamiento, con arreglo a lo previsto en la legislación general sobre el suelo.

2. La determinación de usos genéricos atribuibles a cada categoría del suelo rústico realizada por el planeamiento general no podrá contravenir, en ningún caso, las determinaciones de la presente ley y, en particular, la admisión del uso turístico en las categorías señaladas en el artículo 16.

Artículo 13. *Determinaciones prohibidas a los instrumentos de ordenación.*

1. Los instrumentos de ordenación, de cualquier clase que sean, no podrán establecer limitaciones cuantitativas, absolutas o relativas, sobre el número global o zonal de plazas alojativas ni ritmos de implantación ni imponer distancias mínimas entre los mismos, ni exigir o excluir modalidades, tipologías o categorías turísticas para los establecimientos susceptibles de implantación.

2. Los instrumentos de ordenación que se aprueben a partir de la entrada en vigor de la presente ley sólo podrán establecer las determinaciones señaladas en el apartado anterior cuando se encuentren expresa y previamente habilitados por norma con rango legal que cumpla con los requisitos formales y sustantivos previstos en la legislación sobre libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio para la imposición de tales limitaciones.

Artículo 13 bis. *Ejecución de los equipamientos estructurantes de interés supramunicipal.*

En los supuestos en que los terrenos sobre los que se prevean los equipamientos estructurantes de interés supramunicipal previstos en los artículos 9 y 10 de esta ley sean de propiedad privada, su ejecución se llevará a cabo a través de los sistemas establecidos en el capítulo III del título V de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CAPÍTULO II

Régimen del suelo rústico

Sección 1.ª Establecimientos turísticos de alojamiento

Artículo 14. *Clasificación de los establecimientos turísticos de alojamiento.*

1. Los establecimientos turísticos de alojamiento en suelo rústico se clasifican, en función de su régimen de ordenación territorial, en:

a) Establecimientos de pequeña dimensión, sometidos a la tipología de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad;

b) Establecimientos de pequeña o mediana dimensión distintos de las señaladas en el apartado a);

c) Establecimientos incluidos en equipamientos estructurantes de interés o trascendencia supramunicipal;

d) Establecimientos incluidos en actuaciones turísticas en suelo rústico declaradas de interés público o social.

2. A los efectos de la presente ley, se consideran:

a) Establecimientos alojativos turísticos de pequeña dimensión: aquellos cuyo número de plazas alojativas es igual o inferior a 40.

b) Establecimientos de mediana dimensión: aquellos cuyo número de plazas alojativas es superior a 40 e igual o inferior a 200.

Artículo 15. *Establecimientos de pequeña dimensión, sometidos al régimen de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad.*

1. Se incluyen en el grupo de clasificación del artículo 14.1 a) los establecimientos turísticos de alojamiento que se acojan a la tipología de turismo rural, conforme a lo dispuesto en el artículo 4, siempre que pretendan implantarse sobre edificaciones con quince años o más años de antigüedad.

2. Los establecimientos comprendidos en el apartado anterior podrán implantarse en cualquier zona del suelo rústico, cualquiera que fuere su categorización o la previsión del planeamiento sobre el uso turístico en dicha zona, con las excepciones y sometimiento a las limitaciones de los artículos 20 y 21 de la presente ley.

3. La aplicación y mantenimiento del régimen previsto en el presente artículo está condicionado a la no realización, sobre las edificaciones referenciadas, de actuaciones edificatorias que excedan de las admitidas en la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias para las edificaciones en las situaciones legales de consolidación o de fuera de ordenación. La realización de cualesquiera otras actuaciones edificatorias implicará el sometimiento al régimen previsto en el artículo siguiente, que será aplicable sobre el conjunto de la edificación.

Artículo 16. *Establecimientos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación.*

1. Se incluyen en el grupo de clasificación del artículo 14.1 b) los establecimientos de pequeña o mediana dimensión que no cumplan alguno de los requisitos previstos en el artículo anterior ni se incluyan en ninguno de los otros grupos de clasificación regulados en la presente sección.

2. Los establecimientos comprendidos en el apartado anterior solo podrán implantarse:

a) en las zonas del suelo rústico donde los instrumentos de ordenación territorial previstos en el capítulo I permitan el uso turístico, las cuales, a su vez, solo podrán pertenecer a las categorías de suelo rústico común, suelo rústico de protección agraria o suelo rústico de protección paisajística;

b) en el suelo categorizado de asentamiento rústico agrícola o rural por el planeamiento, con independencia de que el uso turístico se encuentre o no admitido para el mismo y salvo prohibición expresa y específica para el respectivo asentamiento por el plan insular.

3. Las condiciones de implantación de los establecimientos regulados en el presente artículo serán las establecidas en los artículos 20 y 22 de la presente ley y en los instrumentos de ordenación y ordenanzas insulares que regulen las respectivas zonas y categorías donde pretendan implantarse.

4. Sin perjuicio de la preceptiva obtención de los títulos habilitantes exigibles, la implantación de estas actuaciones en suelo rústico vendrá directamente legitimada por el planeamiento insular, sin que pueda condicionarse a su admisión u ordenación por el planeamiento urbanístico ni a la adaptación de este a aquel.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, en los suelos categorizados de asentamiento en los que el uso turístico no se encuentre expresamente prohibido la implantación de nuevas construcciones o de actuaciones edificatorias sobre edificaciones preexistentes que excedan de las previstas en el apartado 3 del artículo anterior vendrá condicionada a la ordenación detallada que establezca el planeamiento general para el suelo de asentamiento.

Artículo 17. *Establecimientos alojativos integrados en equipamientos estructurantes de trascendencia supramunicipal.*

1. Se incluyen en el grupo de clasificación del artículo 14.1 c) los establecimientos alojativos de cualquier dimensión que formen parte de un equipamiento estructurante de interés o trascendencia supramunicipal ordenado o legitimado por cualquiera de los instrumentos de ordenación previstos en la sección 4.ª del capítulo I de la presente ley.

2. Los establecimientos alojativos comprendidos en el apartado anterior solo podrán implantarse en las zonas y con sometimiento a las condiciones de implantación que les resulten aplicables conforme a los artículos 20 y 23 de la presente ley.

Artículo 18. *Establecimientos alojativos en suelo rústico declarados de interés público o social conforme a la legislación general del suelo.*

1. Se incluyen en el grupo de clasificación del artículo 14.1 d) los establecimientos alojativos de cualquier dimensión que se incluyan en actuaciones en suelo rústico que sean declaradas de interés público o social con arreglo de lo dispuesto en la legislación general del suelo.

2. Los establecimientos alojativos comprendidos en el apartado anterior solo podrán implantarse en las categorías y en las condiciones establecidas en la legislación general del suelo, que le será directamente aplicable, sometiéndose igualmente a las condiciones de implantación que les resulten aplicables conforme a los artículos 20 y 23 de la presente ley.

Sección 2.ª Condiciones de implantación de la actividad turística en suelo rústico

Artículo 19. *Calificación del uso turístico en suelo rústico.*

1. En el ámbito de aplicación de la presente ley, tienen la consideración de uso ordinario en suelo rustico:

a) Los usos, las actividades y las construcciones turísticas calificados como ordinarios en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

b) Los establecimientos de pequeña dimensión comprendidos en los artículos 15 y 16 de la presente ley.

c) Los establecimientos de mediana dimensión comprendidos en los artículos 15 y 16 de la presente ley, siempre que se implanten sobre edificaciones preexistentes o que no impliquen actuaciones edificatorias que excedan de las previstas en el artículo 15.3 de la presente ley.

2. Las demás actuaciones y establecimientos turísticos tendrán la consideración de uso no ordinario.

Artículo 20. *Condiciones de implantación de aplicación general.*

1. El régimen general de admisión o compatibilidad del uso turístico en cada una de las categorías de suelo rústico será el establecido en la presente ley, salvo en los supuestos de actuaciones que se declaren de interés público o social conforme a la legislación general del suelo, en cuyo caso habrá de estarse al régimen de compatibilidad de los usos turísticos establecido por la misma.

2. Sin perjuicio del régimen de admisión o compatibilidad del uso turístico para la respectiva categoría a que hace referencia el apartado anterior, todo uso turístico concreto y/o actuación edificatoria consustancial al mismo que pretenda implantarse en suelo rústico deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) respetar y ser compatible con los valores y requisitos inherentes a la respectiva categoría del suelo rústico en que se implanten;

b) cumplir los requisitos y determinaciones contenidos en los instrumentos de ordenación, planes y normas de los espacios naturales protegidos, cuando pretendan aplicarse en dichos espacios, debiendo emitirse informe previo por el órgano de gestión de los mismos;

c) ajustarse a las determinaciones de ordenación directa o subsidiaria, en defecto de planeamiento, establecidas en la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias;

d) contribuir a la conservación o, en su caso, a la mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización;

e) ubicarse en edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren en situación legal, en situación de consolidación o en situación de fuera de ordenación.

Artículo 21. *Condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña dimensión sometidos al régimen de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad.*

Además de las establecidas en el artículo 20, las condiciones de implantación de los establecimientos alojativos que cumplan con los requisitos del artículo 15 serán las que establezca la normativa sectorial para la tipología de turismo rural.

Artículo 22. *Condiciones de implantación para los establecimientos alojativos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación.*

Además de las establecidas en el artículo 20, los establecimientos alojativos previstos en el artículo 16 o aquellos que estando previstos en el artículo 15 sean objeto de actuaciones edificatorias que excedan de las señaladas en el apartado 3 del mismo deberán ajustarse a las condiciones de implantación establecidas por el planeamiento y ordenanzas insulares, debiendo, además, cumplir con los siguientes requisitos:

a) La unidad apta para la edificación debe ser puesta en explotación agrícola con carácter previo o simultáneo al inicio de la actividad turística.

b) La superficie mínima de la unidad apta para la edificación y la capacidad alojativa máxima de los establecimientos turísticos será la siguiente, careciendo de eficacia cualquier determinación diferente contenida en el planeamiento:

1) En los asentamientos rurales, la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior a 60 metros cuadrados por cada plaza alojativa, con un mínimo de 500 metros cuadrados.

2) En los asentamientos agrícolas, la unidad apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior a 150 metros cuadrados por cada plaza alojativa, con un mínimo de 1.500 metros cuadrados.

3) En las restantes categorías de suelo rústico, la unidad apta para la edificación turística deberá tener una superficie no inferior a la establecida en el siguiente cuadro. La ocupación máxima edificatoria no podrá superar el 20% del total de la superficie de la unidad apta para la edificación turística.

Superficie mínima, en metros cuadrados, de la unidad apta para la edificación turística

Dimensión del establecimiento alojativo turístico	Número de plazas alojativas turísticas	Situado en suelo rústico de protección agraria (m^2)	Situado en las otras restantes categorías de suelo rústico (m^2)
Pequeña dimensión	0 - 10	4.000	5.000
	11 - 20	6.000	8.000
	21 - 40	10.000	12.000
Mediana dimensión	41 - 200	250 x P	400 x P

P= n.° de plazas alojativas.

4) A los efectos previstos en el apartado 3) anterior, en la franja de 100 metros de profundidad medidos a partir del límite de colindancia entre el suelo rústico de protección paisajística o suelo rústico común y el suelo rústico de protección agraria, regirá el régimen de superficie mínima de la unidad apta para la edificación turística, asignado a esta última categoría.

5) A los efectos de determinar la superficie de la unidad apta para la edificación se estará a la superficie de la finca en que se ubique o pretenda ubicarse la edificación turística y, en su caso, a la suma de las superficies de cada una de las fincas colindantes que se afecten a la actuación en los términos previstos en el artículo 25.2 de la presente ley.

Artículo 23. *Condiciones de implantación para los establecimientos integrados en equipamientos estructurantes o declarados de interés público o social.*

Los establecimientos regulados en el artículo 14 c) y d) de la presente ley se someterán a las condiciones de implantación establecidas en el artículo 20 y a aquellas que establezcan los instrumentos o títulos que los habiliten singularmente.

Sección 3.ª Régimen de intervención

Artículo 24. *Títulos habilitantes.*

1. Las actuaciones en suelo rústico se sujetarán a los títulos urbanísticos habilitantes contemplados en la legislación general sobre el suelo, atendiendo a la clasificación de usos contenida en el artículo 19 de la presente ley.

2. En todos los supuestos previstos en la presente ley en los que la admisión de actuaciones edificatorias o su cambio de uso en suelo rústico estuviere vinculada a la afección al uso turístico de las construcciones resultantes, el cese de dicho uso por un periodo superior a un año determinará la caducidad o la pérdida de eficacia de los títulos habilitantes de aquellas actuaciones, aplicándose en tales supuestos el régimen de ilimitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento previsto en el artículo 361.5 c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 25. *Deberes legales.*

1. Los promotores de actuaciones edificatorias en suelo rústico están sujetos a los deberes urbanísticos que establece la presente ley y la legislación general sobre el suelo. Su cumplimiento será exigido por la administración competente.

2. En los supuestos de afección de dos o más fincas colindantes a fin de componer una única unidad apta para la edificación, con carácter previo a la obtención de los títulos habilitantes previstos en los artículos 7 y 24, será preciso suscribir un convenio urbanístico entre el propietario o propietarios de las fincas afectas y el ayuntamiento en cuyo término municipal se promueva la actuación, donde se asuma el compromiso de afección de los terrenos a la actividad turística y, en su caso, a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.

Tratándose de fincas inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, el convenio deberá inscribirse. La cancelación del asiento requerirá de certificación administrativa acreditativa del cese de la actividad turística y eliminación de la construcción o del cambio de uso conforme a derecho.

La previa suscripción de dicho convenio constituye requisito esencial para presentar la comunicación previa al inicio de la actividad turística y para presentar la comunicación previa u obtener la licencia habilitante para la actuación edificatoria o cambio de uso procedente.

3. Los convenios previstos en el apartado anterior tienen la condición de acuerdos de custodia del territorio a los efectos de la legislación europea y estatal sobre protección del patrimonio natural y la biodiversidad.

Disposición adicional única. *Modificación de la Ley 9/2014, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias.*

Se modifica la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2014, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias, quedando redactada con el siguiente tenor:

«Disposición transitoria tercera. *Prórroga de las concesiones de los puertos deportivos otorgadas al amparo de la normativa anterior.*

1. Las concesiones para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre portuario otorgadas antes de la entrada en vigor de la presente ley para los puertos deportivos de la Comunidad Autónoma de Canarias podrán ser prorrogadas, a petición de su titular, por acuerdo del Consejo de Administración de Puertos Canarios, siempre que aquel no haya sido sancionado por infracción grave y no se superen en total los plazos previstos en esta disposición.

2. El concesionario podrá solicitar la prórroga de la concesión desde la entrada en vigor de esta ley y, en todo caso, antes de que se extinga el plazo para el que fue concedida.

El plazo de la prórroga se computará desde la finalización del plazo de concesión otorgada previamente, iniciándose esta frente a terceros como una nueva concesión a todos los efectos.

3. La duración de esta prórroga en ningún caso podrá ser superior a la mitad del plazo máximo de vigencia establecido en la legislación estatal para concesiones sobre dominio público portuario en los puertos de interés general del Estado.

4. En función de los usos, la resolución por la que se acuerde la prórroga podrá fijar un plazo de duración inferior y prever, a su vez, prórrogas sucesivas dentro de aquel límite temporal.

5. La posibilidad de prórroga del plazo concesional prevista en esta disposición es independiente de la facultad otorgada al concesionario para solicitar una nueva concesión en los términos previstos en la vigente normativa autonómica portuaria.»

Disposición transitoria primera. *Procedimientos en tramitación.*

1. Los procedimientos para la obtención de títulos habilitantes sectoriales en materia turística iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley seguirán tramitándose conforme a la legislación anterior, aplicándose los preceptos de la nueva ley en todo aquello que beneficie al solicitante y sin perjuicio de la facultad de este de optar por desistir del mismo e iniciar, en su caso, un nuevo procedimiento ajustado a la nueva ley.

2. Los procedimientos para la obtención de títulos habilitantes urbanísticos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley seguirán tramitándose conforme a la legislación anterior, aplicándose los preceptos de la nueva ley en todo aquello que beneficie al solicitante y sin perjuicio de la facultad de este de optar por desistir del mismo e iniciar, en su caso, un nuevo procedimiento ajustado a la nueva ley.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de implantación de establecimiento al amparo del artículo 22.*

Hasta tanto se produzca la entrada en vigor del planeamiento insular adaptado a la presente ley y, en su caso, de las ordenanzas insulares llamadas a su establecimiento o desarrollo, las condiciones de implantación aplicables para la habilitación de los establecimientos señalados en el párrafo primero del artículo 22 de la presente ley serán las prescritas directamente en los artículos 20.2 y 22 de esta.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones legales:

a) La Ley 6/2002, de 12 de junio, de medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

b) La Ley 2/2016, de 27 de septiembre, para la modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, a excepción de su disposición transitoria única y la disposición final primera, cuya vigencia se mantiene.

c) El párrafo segundo del apartado 1 del artículo 4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley, incluidas las determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley que se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor. En particular, quedan derogadas las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular sobre el suelo urbano y urbanizable, reguladoras del uso turístico en dicho suelo, y las determinaciones previstas en el artículo 13.1 de la presente ley que se contengan en cualesquiera de los instrumentos de ordenación vigentes en las islas comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno, a propuesta conjunta de los consejeros competentes en materia de turismo y ordenación del territorio y previa audiencia de los cabildos de las islas comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley, a dictar cuantas normas reglamentarias sean precisas para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

Disposición final segunda. *Vigencia.*

La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

§ 7

Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 16, de 24 de enero de 2022
«BOE» núm. 76, de 30 de marzo de 2022
Última modificación: 12 de junio de 2024
Referencia: BOE-A-2022-4979

Esta norma pasa a denominarse **"Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma."**, según establece la disposición final 2.1 de la Ley 2/2024, de 29 de mayo. Ref. BOE-A-2024-15709

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Gobierno de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación del Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma, ordenando a la ciudadanía y a las autoridades que lo cumplan y lo hagan cumplir.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El pasado 19 de septiembre de 2021, a las 15:12 horas comenzó una erupción volcánica en la zona de Montaña Rajada de la isla de La Palma, en el municipio de El Paso, con dos fisuras grandes alineadas en dirección NS, separadas entre sí por unos 200 metros, 9 bocas eruptivas y varias coladas de lava bajando en dirección al mar, todo ello después de una intensa actividad sísmica y de deformación registrada durante la semana previa a la erupción, según datos del Instituto Geográfico Nacional.

En la misma fecha, fue activado el Plan Estatal General de Emergencias de Protección Civil (PLEGEM) en fase de Alerta y Seguimiento Permanente, la Situación de Emergencia Nivel 2 y el semáforo volcánico en nivel rojo, correspondientes al Plan Especial de Protección Civil y Atención de Emergencias por riesgo volcánico de la Comunidad Autónoma de Canarias (PEVOLCA). Asimismo, se activó a la Unidad Militar de Emergencias en El

Paso, desplazándose un considerable número de efectivos y vehículos, además de movilizar numerosos medios de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

Durante el periodo de activación de los planes mencionados se ha producido la evacuación preventiva de más de 7.000 personas de las poblaciones afectadas, daños en infraestructuras y bienes públicos y privados, principalmente viviendas.

Asimismo, se han alterado las redes del transporte de personas y mercancías, con el corte de carreteras y la prohibición temporal de la navegación marítima en la zona del oeste de la isla de La Palma, así como la suspensión de actividades escolares en algunos de los municipios afectados y la alteración de la atención sanitaria por desaparición de infraestructura.

La trayectoria del volcán ha ido sepultando inexorablemente todo lo que ha encontrado a su paso hasta su llegada al mar; aunque las cifras no son definitivas, las edificaciones arrasadas son aproximadamente 3.000.

La gravedad de los daños materiales ha provocado la reacción inmediata de las distintas administraciones, aprobándose distintos paquetes de medidas encaminados a paliar los daños más inmediatos ocasionados por la erupción del volcán. Pero también destinados a comenzar las actuaciones que ayuden a recuperar las infraestructuras perdidas o dañadas y a reactivar la recuperación económica de la isla de La Palma.

Así, el Consejo de Ministros en su reunión del 28 de septiembre, declaró la isla de La Palma zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil (ZAEPC) debido a la erupción del volcán, habilitando así a todos los Departamentos ministeriales para determinar las ayudas necesarias para recuperar todos los daños provocados por el volcán, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección civil, y permitiendo el acceso a ayudas del fondo de solidaridad de la Unión Europea (FSUE) para la reconstrucción.

Por su parte la Comunidad Autónoma de Canarias aprobó el Decreto ley 12/2021, de 30 de septiembre, por el que se adoptan medidas tributarias, organizativas y de gestión como consecuencia de la erupción volcánica en la isla de La Palma, mediante el que se adoptaban medidas tributarias extraordinarias con un triple fin: por un lado, ayudar a evitar las posibles dificultades de liquidez de los contribuyentes palmeros, en detrimento de la recaudación tributaria de la Agencia Tributaria Canaria, por otro lado, facilitar a los afectados la adquisición de nuevos bienes inmuebles, con diversos beneficios fiscales, y, por último, ajustar la tributación efectiva de determinados empresarios a los días sin erupción volcánica.

La gravedad de los daños producidos en viviendas hace necesaria la adopción de medidas extraordinarias que permitan la reconstrucción y rehabilitación de las mismas sin sujeción a las normas que rigen su legitimación en una situación de normalidad. Dichas medidas han de consistir en la agilización de la tramitación ordinaria y en la supresión de determinados límites sustantivos establecidos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, para la edificación y la implantación de dicho uso en el suelo.

Para ello, este Decreto ley ha de habilitar a los Ayuntamientos para la eliminación, en determinadas clases y categorías de suelo, de algunos límites previstos en la ordenación de los recursos naturales y del territorio y urbanística, a través de la posibilidad de derogar singularmente sus determinaciones en virtud de acuerdos adoptados por el Pleno del Ayuntamiento.

De ahí que este Decreto ley surja del compromiso conjunto de la Administración General del Estado, y del conjunto de Administraciones locales afectadas, es decir Cabildo Insular de La Palma y Ayuntamientos de los municipios de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte, con la conformidad de las administraciones locales afectadas.

II

El artículo 46.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias dispone que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar normas con rango de ley, que recibirán el nombre de decretos-leyes.

El Decreto ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia, sea subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción

normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno (sentencias del Tribunal Constitucional n.º 6/1983, de 4 de febrero, FJ. 5; 11/2002, de 17 de enero, FJ. 4, 137/2003, de 3 de julio, FJ. 3 y 189/2005, de 7 julio, FJ. 3).

Asimismo, en virtud de la consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional (por todas Sentencia 14/2020, de 28 de enero de 2020, FJ 2) es exigible «que el Gobierno haga una definición «explícita y razonada» de la situación concurrente, y segundo, que exista además una «conexión de sentido» entre la situación definida y las medidas que en el Decreto ley se adopten.»

Es tal la obviedad de la situación de emergencia, que es imprescindible adoptar medidas para subvenir, en el ámbito urbanístico una situación catastrófica que por si sola justifica la extraordinaria y urgente necesidad de las mismas, como es facilitar a la ciudadanía afectada las labores de construcción, reconstrucción y rehabilitación de las viviendas afectadas o destruidas por la erupción volcánica en la isla de La Palma.

Esta misma situación justifica la adopción de medidas de índole procedimental dirigidas a resolver con la mayor celeridad, y con la intervención directa de las administraciones locales, la situación alojativa en la que han quedado las personas afectadas por el volcán.

Por tanto, existe plena homogeneidad entre la situación descrita en la exposición de motivos y el contenido de la parte dispositiva; es decir, existe «conexión de sentido» entre la situación definida y las medidas que en el Decreto ley se adoptan.

Este es el primero de los instrumentos que el Gobierno de Canarias pretende desplegar para la reconstrucción definitiva de las zonas afectadas por la erupción acaecida.

El Decreto ley constituye, por tanto, el instrumento constitucional y estatutariamente previsto a estos efectos, siempre que el fin que justifica la legislación de urgencia sea, tal y como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3 y 189/2005, de 7 julio, F. 3), subvenir a una situación concreta que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el establecido por la vía normal o por el procedimiento abreviado o de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

Todos los motivos expuestos justifican amplia y razonadamente la extraordinaria y urgente necesidad de que por parte del Gobierno de Canarias se apruebe, conforme al apartado 1 del artículo 46 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, un Decreto ley como el que nos ocupa.

Por otra parte, el contenido normativo proyectado no afecta a los supuestos previstos en el artículo 45 del Estatuto de Autonomía de Canarias, ni a la regulación esencial de los derechos y deberes establecidos en dicho Estatuto y en la Constitución española.

El presente Decreto ley se inspira en principios de buena regulación contemplados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Se ajusta, también, a los principios de necesidad y eficacia dado el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen, siendo el Decreto ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. La norma es acorde, igualmente, con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

El presente Decreto ley no se ha sometido al trámite de participación pública al amparo de lo que establece el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, de aplicación supletoria en virtud de lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley 1/1983, de 14 de abril, del Gobierno y de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, que excluye la aplicación de las normas para la tramitación de anteproyectos de ley y normas reglamentarias, a los decretos leyes, a excepción de la elaboración de la memoria prevista en el apartado 3 del citado artículo, con carácter abreviado.

III

El presente Decreto ley se estructura en ocho artículos, tres disposiciones adicionales, y dos disposiciones finales.

En primer lugar, se ha definido el ámbito territorial del Decreto ley, limitado a los términos municipales afectados por la erupción y las coladas, y el objetivo, siendo este último la reconstrucción de inmuebles destinados a vivienda y su rehabilitación. Y definiendo los conceptos que sirven de base a la regulación de la norma: vivienda habitual; vivienda legal y vivienda asimilada a la situación de legalidad.

Así, se toma el concepto de vivienda habitual de la normativa sobre vivienda protegida, y el concepto de obras de rehabilitación del Código técnico de edificación.

En cuanto a las situaciones urbanísticas en que podían encontrarse las edificaciones destruidas, se distingue entre las de legalidad y las asimiladas a la primera, que comprenden las situaciones de consolidación, afectación por actuación pública y fuera de ordenación, conforme a los conceptos legales contenidos en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Y la reconstrucción podrá ejecutarse en cualquier parcela que esté clasificada como suelo urbano, suelo rústico de asentamiento, suelo rústico común, suelo rústico de protección agraria y suelo rústico de protección paisajística, con independencia de las determinaciones aplicables a dicha parcela en la ordenación de los recursos naturales y del territorio y en la ordenación urbanística. Y ello partiendo de la regulación de la implantación de establecimientos turísticos de pequeña y mediana dimensión que establece la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma. No obstante, se excluyen los espacios naturales protegidos, los incluidos en Red Natura 2000, las parcelas destinadas a dominio público y las que puedan resultar afectadas por riesgos de cualquier naturaleza según el Plan Insular de Ordenación o el Plan de Gestión de Inundaciones. El suelo urbanizable de los municipios no es objeto de esta norma, en cuanto la reconstrucción de una vivienda o establecimiento en una parcela incluida en los sectores de esta clase de suelo puede hipotecar la futura ordenación en los términos previstos en los distintos instrumentos de planeamiento.

La edificabilidad máxima será la del inmueble sustituido, adaptándose a la tipología del entorno en que se encuentre la parcela. En el caso de edificaciones en situación de fuera de ordenación se limita la altura en función de la clase y categoría de suelo.

También se requiere la acreditación de la titularidad de la propiedad de las edificaciones destruidas y de algún derecho subjetivo (no solo el de propiedad) sobre las parcelas en que la reconstrucción pretende realizarse. Asimismo, se prevé la posibilidad de que los Ayuntamientos puedan permutar sus bienes patrimoniales o del patrimonio municipal del suelo con las parcelas sobre las que se encontraban las edificaciones destruidas, declarando legalmente la necesidad de dicha permuta por la rentabilidad social que la misma conlleva ante la situación de catástrofe que afecta a la Isla de La Palma.

En cuanto la edificación puede afectar a parcelas que aún no tengan todos los servicios propios de la urbanización primaria y secundaria, se prevé la imposición de la dotación de los servicios que demanden dichas edificaciones, salvo en suelo urbano consolidado, donde se impondrá la ejecución de la urbanización necesaria para que la parcela adquiera la condición de solar, si bien se excluye el requisito de estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que circunden la parcela, limitándose exclusivamente a la vía que permita el acceso a la misma.

Dichas obras de implantación de servicios podrán realizarse de forma simultánea a la ejecución de las correspondientes edificaciones, que podrán conservarse en su emplazamiento en caso de que la respectiva parcela se ubique dentro de una unidad de actuación.

El procedimiento para la concesión de las correspondientes autorizaciones se basa en el procedimiento establecido en el artículo 342 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, si bien la competencia se atribuye al Pleno del Ayuntamiento, en cuanto órgano competente para la aprobación de la ordenación urbanística que resultará derogada singularmente. El plazo máximo de resolución es de dos meses y el sentido del silencio negativo.

Se recoge la compatibilidad de las edificaciones reconstruidas con la ordenación general de los recursos naturales y del territorio, territorial y urbanística aplicable a las correspondientes parcelas, debiendo recogerse dicha previsión en la primera modificación sustancial plena de la ordenación urbanística.

También se prevé la posibilidad de segregación de la parcela sobre la que se ejecute la nueva edificación, al objeto de su inmatriculación.

En la disposición final primera se modifica el artículo 19 del Decreto ley 6/2021, de 4 de junio, por el que se regula, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, la concesión de la «Línea COVID de ayudas directas a personas autónomas y empresas» prevista en el título I del Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19, financiada por el Gobierno de España, con el objeto de adaptar su contenido a la modificación del artículo 4.5 y apartado 2 de la disposición adicional cuarta del mencionado Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, realizada por la disposición final primera del Real Decreto-ley 28/2021, de 17 de diciembre, por el que se adoptan medidas complementarias de carácter urgente para la reparación de los daños ocasionados por las erupciones volcánicas y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, por la que se exceptúa de la obligación del mantenimiento de la actividad que da derecho a las ayudas a 30 de junio de 2022 a las personas autónomas y empresas beneficiarias radicadas en la isla de La Palma.

Por último, se prevé la entrada en vigor el mismo día de la publicación de la norma y una aplicación temporal de la norma en lo relativo a la construcción o reconstrucción de viviendas, limitada a dieciocho meses, dado el carácter extraordinario de las medidas reguladas.

Por lo que respecta al régimen competencial, el artículo 158 del Estatuto de Autonomía de Canarias atribuye a nuestra Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo, incluyendo en todo caso la regulación del régimen urbanístico del suelo, que incluye, en todo caso, la determinación de los criterios sobre los diversos tipos de suelo y sus usos y la política de suelo y vivienda, los patrimonios públicos de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la urbanización, la edificación y el uso del suelo y el subsuelo.

En su virtud, a propuesta conjunta de la Consejera de Economía, Conocimiento y Empleo y del Consejero de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 20 de enero de 2022,

DISPONGO:

Artículo 1. *Ámbito territorial.*

El presente decreto-ley será de aplicación en el territorio de la totalidad de los municipios de la isla de Palma.

Artículo 2. *Ámbito objetivo.*

1. El presente decreto-ley será de aplicación a la construcción y reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial en cualquiera de sus modalidades, incluyendo la vivienda vacacional, en situación legal o asimilada a la legal, destruidas por las coladas de la erupción volcánica acaecida a partir del 19 de septiembre de 2021.

2. Asimismo, será de aplicación a la rehabilitación de inmuebles afectados por dichas coladas para ser destinados a uso residencial, con o sin modificación del uso actual.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos del presente decreto-ley, se entenderá por:

1. Edificación en situación legal: aquella que fue ejecutada al amparo de un título administrativo habilitante y fuera conforme con la ordenación aplicable, así como aquella que se encuentre en situación legal de consolidación o en situación legal de afectación por actuación pública.

2. Edificación en situación asimilada a la legal: aquella que se encuentre en situación de fuera de ordenación.

3. Uso residencial: el destinado a alojamiento habitual o no habitual de personas, en cualquiera de sus modalidades. Entre ellas se incluyen la vivienda habitual, las denominadas segundas residencias y la vivienda vacacional.

4. Obras de rehabilitación: aquellas que tengan por objeto lograr la adecuación estructural de la edificación, construcción o instalación proporcionándoles condiciones de seguridad constructiva, estabilidad y resistencia mecánica.

Artículo 4. *Autorización para la construcción y reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial, en situación legal o asimilada a la misma.*

1. Las personas propietarias, así como sus derechohabientes, incluidos los supuestos de transmisión en vida a sus herederos legales, de edificaciones destinadas a vivienda o cualquier otra modalidad de uso residencial, en situación legal o asimilada a la misma, destruidas o afectadas estructuralmente por la erupción volcánica acaecida a partir del 19 de septiembre de 2021, podrán solicitar licencia para la construcción y reconstrucción hasta un máximo equivalente a la edificabilidad del inmueble sustituido, con el mismo uso que se desarrollaba en dicho inmueble, y adaptándose a la tipología del entorno en que se encuentre la parcela.

En caso de edificaciones en situación de fuera de ordenación, la altura máxima en suelo urbano y rústico de asentamiento será de dos plantas, sin que pueda superarse la que tuviera la vivienda afectada, en caso de ser menor. En el resto de categorías de suelo rústico a que se refiere el apartado 2 de este artículo, la altura máxima será de una planta.

Dichos parámetros podrán alterarse para el cumplimiento de la normativa sobre condiciones de habitabilidad.

También podrán solicitar la rehabilitación de inmuebles afectados por dichas coladas para ser destinados a uso residencial, con o sin modificación del uso actual, siempre que se encuentren en situación legal o asimilada a la misma.

2. La reconstrucción podrá ejecutarse en la misma parcela en la que se ubiquen, si resulta materialmente posible. La construcción de nueva edificación residencial en sustitución de la destruida podrá realizarse en cualquier parcela respecto de la que las personas a las que se refiere el apartado primero acrediten ser titulares de cualquier derecho subjetivo suficiente y que esté clasificada como suelo urbano o suelo rústico de asentamiento situada en cualquier municipio de La Palma, excepto en las coladas de la erupción volcánica.

En caso de que las personas afectadas no tengan ningún derecho de titularidad del dominio o derecho suficiente sobre la parcela correspondiente o acrediten la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar las edificaciones en parcelas clasificadas y categorizadas según lo dispuesto en el presente artículo, las mismas se podrán implantar en parcelas sobre las que tengan algún derecho subjetivo que les faculte para dicha reconstrucción, en cualquier municipio de La Palma, que estén clasificadas y categorizadas según el siguiente orden de prelación:

a) Suelo rústico común.
b) Suelo rústico de protección agraria.
c) Suelo rústico de protección paisajística.

La construcción podrá legitimarse con independencia de las determinaciones aplicables a dicha parcela en la ordenación general de los recursos naturales y del territorio y en la ordenación urbanística.

En caso de que la parcela se ubique en suelo rústico común, suelo rústico de protección agraria o suelo rústico de protección paisajística, la reconstrucción se realizará en la zona menos fértil de la misma.

3. La construcción a que se refiere el apartado 2 de este precepto no podrá materializarse sobre parcelas:

a) Incluidas en un espacio natural protegido o en Red Natura 2000, salvo que el respectivo plan o norma legitime el correspondiente uso y edificación en dicha parcela.

b) Destinadas a dominio público o afectadas por sus servidumbres, o que, según el planeamiento urbanístico, estén destinadas a zonas verdes o espacios libres.

c) Que, según el Plan Insular de Ordenación de La Palma, deban ser excluidas del proceso de urbanización y edificación, en prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.

d) Que, según el Plan Insular de Ordenación de La Palma, deban ser excluidas de procesos de urbanización y edificación por razones ambientales, salvo las parcelas ubicadas en zona Bb1.4, y que estén clasificadas y categorizadas según el orden de prelación del apartado 2, previo informe del Cabildo Insular de La Palma que acredite que en la parcela no se mantienen los valores ambientales que determinaron su zonificación.

La tipología de la edificación deberá adaptarse a la del entorno y no podrá superar una planta de altura.

e) Que, según el Plan Insular de Ordenación de La Palma, estén incluidas en áreas de actividad económica estratégica.

El supuesto previsto en la letra d) no será aplicable cuando la parcela se localice en los municipios de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte, en los que podrá materializarse aunque se ubiquen en la indicada zona Bb1.4.

4. En caso de que las personas a las que se refiere el apartado 1 de este artículo, no dispongan de otras parcelas sobre las que ostenten algún derecho subjetivo en el ámbito territorial objeto de esta norma, podrán solicitar la permuta en los términos reconocidos por la legislación estatal.

Artículo 5. *Competencia.*

1. Se atribuye a la alcaldía del ayuntamiento en el que se ubique la parcela en que pretenda llevarse a cabo la recuperación la competencia para otorgar la autorización prevista en el artículo 6 de esta norma.

2. Dicha competencia podrá ser delegada en otro órgano de la misma Administración.

Artículo 6. *Procedimiento.*

1. Se iniciará mediante solicitud de la persona promotora de la obra, acompañada de proyecto básico o proyecto de ejecución ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa técnica y sectorial aplicable, y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente sobre la parcela correspondiente.

Dicho proyecto deberá incluir un anexo comprensivo de las obras de ejecución de los servicios necesarios que demande la edificación a realizar, cuando la parcela esté situada en suelo rústico o urbano no consolidado.

Los parámetros de edificabilidad, ocupación, altura y tipología de las edificaciones objeto de recuperación serán los que consten en el inventario elaborado por la Administración autonómica, sin perjuicio que la persona promotora pueda acreditar que eran otros diferentes aportando medios de prueba bastantes para justificarlo.

2. Acreditada la aportación de los documentos, se acordará por la alcaldía la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la alcaldía requerirá a la persona solicitante por una sola vez y por plazo de diez días, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la alcaldía a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando con ello el procedimiento.

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán y emitirán los informes técnicos y jurídico, que deberán pronunciarse sobre los siguientes extremos:

a) Adecuación del proyecto a las determinaciones de la presente norma.

b) Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.

c) Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial.

d) Adecuación del contenido material del proyecto sobre accesibilidad y habitabilidad.

e) Comprobación de que la reconstrucción cumple los límites fijados en el artículo 4.1.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la secretaría general del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de las determinaciones de la presente norma.

4. A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiriéndole un plazo no superior a un mes, prorrogable a solicitud de la persona interesada, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

5. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista a la persona interesada para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación, antes del inicio de la actuación, de los incumplimientos advertidos.

6. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido a la alcaldía al objeto de dictar la resolución correspondiente sobre la autorización solicitada en el plazo de tres meses desde la presentación en forma de la misma.

7. Transcurrido el plazo máximo de resolución sin haberse adoptado y notificado el acuerdo correspondiente, se entenderá desestimada la solicitud.

8. Cada seis meses, la alcaldía informará al pleno municipal de las licencias otorgadas con base en lo previsto en este decreto-ley.

Artículo 7. *Urbanización de las parcelas objeto de las autorizaciones.*

1. Cuando la parcela se sitúe en suelo rústico o urbano no consolidado, la persona promotora deberá asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demande la edificación a realizar. En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas, deberán disponer de depuradoras, o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

2. Las personas propietarias de parcelas en suelo urbano no consolidado participarán en las operaciones de equidistribución y urbanización en las mismas condiciones que el resto de personas propietarias incluidas en la respectiva unidad de actuación, pero dichas parcelas no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan.

3. Cuando la parcela se sitúe en suelo urbano consolidado, la persona promotora deberá costear y ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

A estos efectos, se entenderán que están abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, cuando lo esté, al menos, la vía que permita el acceso a la misma.

4. La autorización de la edificación de las parcelas se acordará bajo la condición de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización necesarias, no pudiendo comenzar la ejecución de la edificación hasta la prestación de dicha garantía.

Artículo 8. *Compatibilidad de las edificaciones con la ordenación urbanística.*

Las edificaciones autorizadas por los acuerdos plenarios a que se refiere el artículo 6.7 de esta norma y el uso a que se destinen son compatibles con la ordenación general de los recursos naturales y del territorio, territorial y urbanística aplicable a las correspondientes parcelas.

Disposición adicional primera. *Aplicación del régimen jurídico de las licencias urbanísticas previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Serán de aplicación a las autorizaciones objeto de la presente norma los artículos 339, 341, 346 y 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en lo que no contradiga el presente decreto-ley.

Disposición adicional segunda. *Adaptación del planeamiento.*

La compatibilidad de las edificaciones, incluyendo las de urbanización que procedan, y del uso a que se destinen tendrá efecto directo, sin perjuicio de la adaptación de la correspondiente ordenación urbanística que se llevará a cabo a través de la primera modificación sustancial plena en el respectivo municipio.

Disposición adicional tercera. *Segregación de parcelas en suelo rústico.*

1. En caso de que la parcela donde se construya la edificación con destino a vivienda esté situada en alguna de las categorías de suelo rústico recogidas en el apartado 2 del artículo 4 de esta norma, la superficie construida podrá segregarse del resto de la parcela a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. La concesión de la licencia de segregación a que se refiere esta disposición no requerirá la emisión de informe de la Consejería competente en materia de agricultura.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto-ley 6/2021, de 4 de junio, por el que se regula, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, la concesión de la «Línea COVID de ayudas directas a personas autónomas y empresas» prevista en el Titulo I del Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19, financiada por el Gobierno de España.*

Se modifica el Decreto-ley 6/2021, de 4 de junio, por el que se regula, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, la concesión de la «Línea Covid de ayudas directas a personas autónomas y empresas» prevista en el Título I del Real Decreto-ley 5/2021, de 12 de marzo, de medidas extraordinarias de apoyo a la solvencia empresarial en respuesta a la pandemia de la COVID-19, financiada por el Gobierno de España, en los términos siguientes:

Se añade un apartado 3 al artículo 19 con la siguiente redacción:

> «3. Se exceptúa de lo dispuesto en los apartados anteriores, en lo que respecta a la obligación del mantenimiento de la actividad económica a 30 de junio de 2022, a las personas autónomas y empresas beneficiarias radicadas en la isla de La Palma».

Disposición final segunda. *Regulación de parámetros urbanísticos en suelo rústico.*

1. El pleno de cada ayuntamiento podrá establecer mediante ordenanza, los siguientes parámetros para la reconstrucción de viviendas y establecimientos en las categorías de suelo rústico recogidas en el apartado 2 del artículo 4 de esta norma:

a) Altura, que no podrá superar una planta, salvo en suelo rústico de asentamiento, donde podrá alcanzar dos plantas.
b) Localización de la edificación dentro de la parcela.
c) Retranqueos a linderos y al eje de caminos.

2. A los efectos de facilitar la reconstrucción, la parcela mínima edificable será, en todo caso, de 500 metros cuadrados. Esta determinación tiene la consideración de norma de aplicación directa sin que su exigibilidad requiera la adaptación de planes y/o ordenanzas que sean contrarias.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor y vigencia.*

1. El presente decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial de Canarias”.

2. Las solicitudes previstas en el artículo 6 de este decreto-ley podrán presentarse hasta el 31 de diciembre de 2027.

Información relacionada

- El Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, ha sido convalidado por Acuerdo del Parlamento de Canarias, publicado por Resolución de 24 de febrero de 2022. Ref. BOC-j-2022-90062

§ 8

Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 37, de 20 de febrero de 2024
«BOE» núm. 169, de 13 de julio de 2024
Última modificación: 22 de abril de 2025
Referencia: BOE-A-2024-14312

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Gobierno de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación del Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, ordenando a la ciudadanía y a las autoridades que lo cumplan y lo hagan cumplir.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El problema del acceso a la vivienda en Canarias: Emergencia habitacional

El acceso a una vivienda digna y adecuada en Canarias, desde la crisis inmobiliaria iniciada en 2008, a la que siguió la crisis económico-financiera que afectó a las Administraciones Públicas, se caracteriza fundamentalmente por la falta de oferta suficiente, tanto de vivienda libre como de vivienda protegida, para atender una demanda en constante crecimiento tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler.

El reducido número de viviendas protegidas construidas en los últimos años limita las posibilidades de acceso de las personas y las familias inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, tanto de aquellas que demandan una vivienda en régimen de alquiler como de quienes aspiran a una vivienda en propiedad. Por su parte, como consecuencia de la crisis inmobiliaria en muchos municipios se ha reducido la oferta de vivienda libre a la que pudieran acceder, en condiciones económicas razonables, personas y familias con rentas medias. A su vez, la existencia de viviendas libres desocupadas, que pudiendo ser destinadas al alquiler no lo están y el impacto sobre el mercado de alquiler de las viviendas vacacionales, con efecto directo en los trabajadores, empleados públicos, incluso estudiantes, desplazados temporalmente en las distintas islas, complica aún más el acceso a una vivienda, ya sea permanente –en régimen de propiedad–, ya sea el temporal –alquiler de media o larga duración–, en función de las distintas necesidades.

La combinación de las realidades descritas, cualesquiera que hayan sido las causas por las que se ha llegado a las mismas, determina una situación crítica con una elevada demanda de vivienda, especialmente de vivienda protegida, y una manifiesta incapacidad de

la oferta, tanto pública como privada, para atender esa demanda ofreciendo las viviendas que se necesitan. Esta realidad, por la trascendencia de la vivienda como pieza indispensable de la vida de las personas y, siendo así, por la urgencia con que debe ser atendida esa demanda, merece la calificación de emergencia habitacional.

En la respuesta y la superación de esa situación de emergencia habitacional, el papel de los poderes públicos es fundamental. El artículo 47 de la Constitución Española mandata a todos los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. A su vez, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias, la preocupación por el derecho a la vivienda se recoge de forma expresa en el artículo 22 del Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, cuando establece que: Los poderes públicos canarios deberán garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, poniendo especial atención sobre aquellos colectivos sociales más vulnerables. Se regulará el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación. Se trata de un mandato a ejercer en el marco de las competencias estatutarias pero que, sin menoscabo de las competencias estatales en materia de vivienda, ofrece un amplio campo de acción en el que poder actuar.

La preocupación de los poderes públicos canarios por viabilizar el acceso de las personas residentes en las islas a una vivienda digna no es nueva. Desde la constitución de la Comunidad Autónoma se han ido aprobando normas y planes de vivienda con esa finalidad. En este sentido, es obligado recordar la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, a la que siguió la vigente Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. A su vez, esta ley ha sido objeto de importantes modificaciones para adecuarla a las nuevas demandas habitacionales que se han ido produciendo desde su aprobación, en particular para actuar sobre viviendas desocupadas (Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda) y, más reciente, para responder a la necesidad de vivienda social puesta de manifiesto con la pandemia sanitaria del COVID-19 (Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias). A ello se suman una sucesión de planes de vivienda, el último de los cuales es el Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025, con particular atención a la promoción de las distintas modalidades de vivienda protegida. Manifestación particular de esta preocupación y de la búsqueda de soluciones para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna es el «Pacto social y político por el derecho al acceso a una vivienda digna en Canarias» suscrito el 12 de marzo de 2020 en el Parlamento de Canarias por los partidos políticos, las Administraciones Públicas y organizaciones representativas de la sociedad civil.

Con todo, la realidad de las islas en materia de vivienda es de emergencia habitacional, habiendo crecido la demanda mucho más que la oferta de vivienda, en especial de vivienda protegida disponible; una realidad que impone la adopción de medidas que faciliten el ofrecimiento del mayor número de viviendas posibles con el fin de contrapesar aquella demanda, sentando las bases para reequilibrar el mercado de vivienda, y con ello hacer posible el ejercicio por la ciudadanía del derecho de acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades. En concreto, se trata de tomar decisiones normativas sobre todas las dimensiones que presenta la oferta de vivienda: la disponibilidad de suelo donde construir viviendas, facilitando su transformación jurídica y material; la viabilidad de usar como viviendas construcciones y edificaciones ya existentes, incluyendo las no terminadas; y la adecuación de las normas sobre viviendas protegidas para favorecer su más rápida construcción y puesta a disposición de las personas que las demandan.

Sin duda, la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada requiere además, de otra clase de medidas, entre otras, el establecimiento de incentivos fiscales a la construcción y rehabilitación o la adopción de garantías jurídicas y materiales que favorezcan el arrendamiento de las viviendas libres. Ahora bien, en el marco de las competencias sobre vivienda que ostenta la Comunidad Autónoma de Canarias, las medidas que se recogen en el presente decreto-ley son imprescindibles para hacer frente a la emergencia habitacional, sin perjuicio de que su aplicación práctica pondrá de manifiesto si

son viables o si es preciso adaptarlas o introducir otras. El objetivo de este conjunto de medidas es afrontar y encontrar la respuesta a la imperiosa necesidad social de vivienda.

II

La respuesta: Las medidas urgentes contenidas en el decreto-ley

Para hacer frente a la emergencia habitacional, el presente decreto-ley adopta un conjunto de medidas que tienen como objetivo compartido promover el incremento de la oferta de vivienda, especialmente protegida, favoreciendo y simplificando los requerimientos normativos necesarios para que puedan construirse o, en su caso, destinarse a un uso habitacional. A estos efectos se han tenido en cuenta las propuestas planteadas por otras comunidades autónomas adaptándolas a la realidad del suelo y de la vivienda en el archipiélago.

En concreto, tras reconocer el interés general excepcional que supone actuar ante la emergencia habitacional, el decreto-ley se estructura conforme a dos grupos de medidas:

a) Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo y la utilización de edificaciones con destino a vivienda.

b) Medidas para promover, impulsar y facilitar la construcción de viviendas protegidas.

Sobre el primer grupo, las medidas se desglosan en dos bloques: las que tienen como objetivo la disponibilidad de suelo para vivienda que engloba las siguientes:

a) El uso de suelo dotacional público para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública.

b) El uso de suelo de equipamientos para la construcción de viviendas protegidas.

c) La ejecución directa con destino a vivienda protegida de sistemas generales adscritos a unidades de actuación.

d) El derecho de superficie/concesión sobre bienes patrimoniales públicos.

e) La compatibilidad del uso residencial y del turístico en suelos sin desarrollar.

f) El cambio de uso de parcelas a residencial.

g) La recuperación de suelo urbanizable residencial que se encontraba previsto como tal en instrumentos de ordenación no adaptados.

Con estas medidas se trata de aumentar las posibilidades para que el suelo sea óptimo para albergar la construcción de viviendas protegidas, más allá de los desarrollos tradicionales de suelos urbanizables o urbanos no consolidados con destino residencial. Ahora, por vía de la habilitación directa de este decreto-ley, los suelos públicos son capaces de albergar la construcción de viviendas protegidas, aunque el planeamiento no lo contemple. De este modo, cualquier suelo dotacional público o equipamiento es óptimo para acoger la construcción de esta clase de viviendas. Asimismo, cuando existan sistemas generales adscritos a un sector, es posible que el ayuntamiento pueda anticipar la ejecución de las obras necesarias para conseguir el suelo destinado a los sistemas generales cuando lo vaya a dedicar a vivienda protegida. Con ello, la Administración no tiene que esperar al desarrollo del sistema privado de ejecución para adquirir aquel suelo, sin perjuicio de los ajustes y reembolsos que correspondan en la dinámica de ejecución del concreto sistema existente.

Igualmente, se permite a la Administración crear derechos de superficie sobre suelo público para favorecer la construcción de viviendas protegidas. La constitución de ese derecho exigirá la tramitación del correspondiente concurso, recogiendo el presente decreto-ley algunos de los aspectos que deben contener las bases que los han de regir. Igual finalidad tiene recordar la posibilidad de recurrir a la concesión de obra pública para construir y gestionar o únicamente gestionar aquel tipo de viviendas, como modo de llamar la atención a los operadores públicos y privados de esta medida general contenida en la legislación de contratación pública que encaja sin dificultad en este ámbito, tal y como ya prevén otras leyes autonómicas. No se olvida la presente norma de las dificultades de viviendas en zonas turísticas, en especial para algunos colectivos, por ello se permite que en los suelos urbanizables ordenados que no se encuentren completamente desarrollados y en los que se da la compatibilidad del uso residencial y turístico, se puede destinar el resto completamente

a uso residencial, siempre que un tercio se destine a vivienda protegida de promoción privada. Con ello, se pretende aumentar la oferta de vivienda en las zonas turísticas para que, aquellos colectivos que por razón de renta no puedan acceder a la vivienda pública, puedan tener una oportunidad en el sector de promoción privada. Se completa esta clase de medidas, posibilitando la recuperación del suelo urbanizable o apto para urbanizar que se reclasificó a rústico común por aplicación de la legislación urbanística, con el fin ahora de aumentar el suelo con destino a vivienda.

Tras las medidas para habilitar suelo, el decreto-ley establece otras para favorecer y facilitar la utilización de edificaciones existentes con destino a vivienda, en concreto las siguientes:

a) La recalificación de locales y de edificios completos cambiando su uso actual al de vivienda.

b) El incremento de edificabilidad de edificaciones existentes destinadas a vivienda.

c) La división de viviendas existentes para generar, en el espacio por ellas ocupado, nuevas viviendas más adecuadas a las necesidades actuales.

d) La rehabilitación de urbanizaciones y edificaciones no terminadas, permitiendo que puedan finalizarse.

e) El reconocimiento del derecho de adquisición preferente de la Administración en el supuesto de transmisión de edificaciones cuando en ellas exista una o más viviendas en régimen de alquiler.

El objetivo común consiste en aprovechar las edificaciones existentes para ser destinadas a viviendas. Es la finalidad que se persigue con la recalificación de locales comerciales, oficinas o edificaciones de uso terciario para destinarlas a vivienda, el aumento de edificabilidad para igualar la altura de las edificaciones existentes o la división de las actuales viviendas, tanto unifamiliares como colectivas, todo ello sin perjuicio del establecimiento de unas reglas comunes para poder viabilizar esa clase de operaciones. En ese objetivo descansa la decisión de dar una segunda oportunidad a edificaciones o urbanizaciones sin terminar que se prolongan en el tiempo y pasan a convertirse en elementos negativos del paisaje, se reconoce la aptitud para que esas edificaciones o urbanizaciones puedan destinarse a viviendas protegidas, cumpliendo con ello una función social que satisface tanto el acceso a la vivienda como la protección del paisaje. En el afán de aumentar el patrimonio público de vivienda, se configura un derecho de adquisición preferente sobre la totalidad de un inmueble que pueda ser objeto de transmisión cuando en el exista, al menos, una vivienda arrendada.

A su vez, para facilitar e impulsar este bloque de medidas sobre suelo y utilización como vivienda, el decreto-ley establece un conjunto de mandatos que responden al objetivo de aplicación directa y simplificación procedimental. De este modo, se reconoce:

a) La admisión de la cesión de suelo municipal en favor del Instituto Canario de la Vivienda con unos requerimientos mínimos que viabilicen la más rápida construcción.

b) La calificación como proyectos de obras públicas de interés general de la construcción de viviendas de promoción pública, con efecto de prevalencia sobre las determinaciones del planeamiento disconformes.

c) La no aplicación de evaluación ambiental por razones excepcionales para las medidas recogidas en la presente disposición.

d) La declaración de urgencia a los efectos de reducir los plazos en el cumplimiento de trámites y procedimientos administrativos.

e) La declaración de utilidad pública e interés social de los proyectos de construcción de viviendas de promoción pública a efectos expropiatorios.

f) La posibilidad de la contratación conjunta del proyecto y la obra para una mayor agilidad administrativa.

g) El reconocimiento de la iniciativa privada sobre los suelos de titularidad pública para la construcción de viviendas de promoción pública, articulando un derecho de consulta.

Con la pretensión de que las diferentes medidas contempladas en el presente decreto-ley tengan una eficacia directa, se dispone que su regulación prevalece y se impone sobre el

planeamiento aprobado que sea disconforme, sin necesidad de llevar a cabo procesos de modificación o adaptación que retrasen su efectividad.

Con independencia de ello y admitiendo que los diferentes instrumentos de planeamiento puedan prever desarrollos para la construcción de viviendas, se declaran los proyectos de viviendas protegidas de promoción pública como obras de interés general, con todos los efectos que esta calificación implica. Una vez aprobados esos proyectos, su contenido se impone y desplaza al planeamiento existente, tal y como sucede con las obras públicas de interés general reguladas por la legislación sectorial, con exclusión de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, al concurrir una circunstancia excepcional dada la emergencia habitacional, que existe, y así se reconoce y declara por este mismo decreto-ley.

Por esa misma razón, se declara la urgencia en los plazos para cumplimentar trámites y procedimientos, buscando acortar la duración de los mismos lo máximo posible, lo que se refuerza con la declaración de utilidad pública e interés social a efectos expropiatorios de aquellos proyectos de obras. En aras de buscar una mayor simplificación, es posible la contratación conjunta del proyecto y la obra, para no retrasar innecesariamente su ejecución. Del mismo modo se establece, como norma general, el plazo de tres meses para la tramitación y resolución de la calificación provisional de las actuaciones, con régimen de silencio positivo. Además, se autoriza que los promotores privados puedan consultar a la Administración para conocer la viabilidad de una iniciativa privada de vivienda protegida sobre suelo público.

El otro gran grupo de medidas que incorpora el decreto-ley está formado por un conjunto de mandatos que persiguen la promoción, el impulso y el favorecimiento de la construcción de viviendas protegidas. A estos efectos, el decreto-ley modifica la legislación de vivienda, tanto la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, como el Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el fin de establecer las condiciones adecuadas para impulsar la construcción de viviendas protegidas. En concreto se implantan las siguientes modificaciones:

– En la Ley de Vivienda de Canarias: El reconocimiento expreso de que los cabildos insulares también pueden promover la construcción de viviendas protegidas; el valor de repercusión del suelo en el precio de venta; la duración del régimen legal de protección que, en el caso de la promoción pública, se declara permanente; y la cuantía máxima de renta que puede exigirse a los arrendatarios de viviendas protegidas que se determina en proporción a sus ingresos.

– En el Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre: Se ajusta la superficie útil a computar a efectos de arrendamiento; se adecúa la financiación pública a los costes actuales de construcción; se actualiza y territorializa por islas el Módulo Básico Canario (MBC); y se revisan los criterios y el precio máximo de referencia; así como los relativos a la renta máxima inicial anual.

La regulación se completa con un grupo de disposiciones adicionales, que afirman la aplicación directa de las medidas previstas en el decreto-ley, establecen la equiparación de los distintos regímenes de viviendas protegidas en alquiler a los efectos de su adaptación a las denominaciones que emplea la ley estatal por el derecho a la vivienda con el fin de facilitar la gestión de las promociones, y determinan la adaptación del planeamiento urbanístico a los estándares fijados por esa ley; una disposición transitoria sobre el régimen jurídico aplicable a los procedimientos en trámite en el momento de entrada en vigor de esta disposición legal; una disposición derogatoria; y tres disposiciones finales: una amparando la expropiación en caso de incumplimiento de la obligación de solicitar licencia para la rehabilitación de edificaciones no terminadas, otra relativa al rango reglamentario de determinadas disposiciones y la última de entrada en vigor; todas ellas dirigidas a dotar de la máxima inmediatez y eficacia a las medidas contempladas en el presente decreto-ley.

En fin, con las medidas descritas, el presente decreto-ley pretende establecer las bases normativas que permitan luchar contra la emergencia habitacional, reduciéndola hasta su desaparición, con el claro objetivo de hacer real y efectivo el acceso a una vivienda digna como mandato constitucional y estatutario.

III

La fundamentación del Decreto-ley

La aprobación y puesta en marcha de las medidas que quedan descritas, en tanto respuesta a la emergencia habitacional, requiere una acción normativa inmediata en el plazo más breve posible, menor que el requerido por la vía normal o el procedimiento de urgencia para la tramitación de un proyecto de ley. Esta fórmula es el decreto-ley.

El artículo 46.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias dispone que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar normas con rango de ley, que recibirán el nombre de decretos-leyes. Su utilización, por tanto, requiere la concurrencia de una necesidad urgente y extraordinaria que, como reitera el Tribunal Constitucional, debe ser «explícita y razonada» (entre otras, STC 8/2023, F.J. 2.º, y STC 145/2023, F.J. 3.º).

La necesidad que se debe atender es la demanda, imperiosa y creciente, de vivienda por una parte de la ciudadanía canaria, adaptada a sus circunstancias personales, laborales y/o familiares, que haga real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada en las islas; una demanda y un derecho que tropiezan con una oferta de viviendas protegidas y de viviendas libres muy limitada, tanto para acceder a ellas en régimen de propiedad, como para hacerlo en régimen de arrendamiento, restricción que es mucho más patente en cuanto a alquileres sociales por lo escaso del parque público disponible.

La situación resulta extraordinaria, esto es, fuera de lo ordinario o de lo normal. Es así porque aunque la demanda de vivienda pueda ser considerada una necesidad estructural, en tanto vinculada con la calidad de vida de las personas en un Estado social moderno; sin embargo, la combinación de la crisis inmobiliaria, con paralización de la actuación privada, y la crisis de la hacienda pública, con las restricciones derivadas de las reglas fiscales, han transformado esta necesidad estructural, sin dejar de serlo, en una necesidad extraordinaria, en una situación de emergencia habitacional, que requiere medidas nuevas y distintas de las que, de ordinario, se han venido utilizando por los poderes públicos para responder a la demanda social de viviendas. La demanda que debe ser atendida es algo fuera de lo normal, tan es así que, como se viene diciendo, se califica de emergencia.

En cuanto a la urgencia, la acción normativa para enfrentar la emergencia habitacional debe ser aprobada en el plazo más breve posible para que, cuanto antes, se pueda iniciar la reversión y la corrección de la situación, poniendo en el mercado suficiente vivienda libre para contrarrestar las restricciones actuales y lo desorbitado de los precios de compra y de alquiler, e, igualmente, para que el parque público de viviendas pueda ofrecer alternativas habitacionales en número y características adecuadas a las necesidades de los distintos colectivos. El proceso de materialización implica unos tiempos mínimos de diseño y de construcción, que pueden ser mayores si se precisa preparar el suelo con obras de urbanización, que no pueden ser evitados. Ahora bien, esos plazos no comenzarán hasta tanto se fijen las normas y las reglas conforme a las cuáles deban realizarse. La rápida aprobación del marco normativo constituye así una pieza fundamental para iniciar el camino que, tanto las Administraciones Públicas como los promotores privados, deben recorrer para enfrentar la emergencia habitacional y conseguir su contención y, en su momento, su desaparición. La urgencia de las medidas viene determinada, igualmente, porque, mientras tanto, la demanda de vivienda sigue creciendo, haciendo más complejo hacerle frente, porque la economía y la sociedad continúan su evolución. Decididas las medidas, cuando antes se adopten y se inicie su aplicación, tanto mejor; y ello, como se avanzó, sin perjuicio de la posibilidad, a la vista de la experiencia práctica, de su modificación o, en su caso, la adopción de otras que puedan contribuir al mismo objetivo.

En consecuencia, la emergencia habitacional en las islas constituye un caso de extraordinaria y urgente necesidad que demanda una respuesta excepcional y urgente de los poderes públicos. Como recuerda el Tribunal Constitucional, «… lo que aquí debe importar no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia cuanto el hecho de que tales circunstancias efectivamente concurran». La demanda de vivienda puede considerarse un problema estructural, pero ello no se opone a la evidencia de la necesidad de una respuesta urgente. Esta es la razón y el presupuesto de la presente disposición.

Acreditada la concurrencia de la extraordinaria y urgente necesidad, la doctrina constitucional exige que las medidas que se adopten tengan conexión de sentido o relación

de adecuación con la situación que constituye el presupuesto habilitante. En este sentido, las medidas que se recogen en este decreto-ley constituyen determinaciones que tienen plena relación de sentido con la necesidad de reaccionar de forma inmediata y urgente ante la emergencia habitacional que es la causa que lo justifica, siendo plenamente coherentes y congruentes. Esta vinculación explica la adopción de medidas de aplicación directa en todos los supuestos en que es posible, incluso aunque pudieran ser contrarias a las determinaciones del planeamiento vigente, de igual modo que la excepcionalidad de la situación –y la necesidad de una respuesta urgente– determina la exclusión de evaluación de impacto ambiental de las actuaciones que se proponen en materia de viviendas protegidas de promoción pública.

En cuanto a los límites materiales del decreto-ley, la presente disposición no afecta ni incide sobre los supuestos excluidos en el artículo 45.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, ni tampoco a la regulación esencial de los derechos y deberes establecidos en dicho Estatuto y en la Constitución Española.

IV

Competencias estatutarias

El presente decreto-ley se dicta en ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de vivienda, así como de ordenación territorial y urbanismo. En concreto, el Estatuto de Autonomía de Canarias (en adelante, EAC), reconoce a la Comunidad Autónoma de Canarias competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso la promoción pública de la vivienda con especial atención al patrimonio público de suelo (artículo 143 del EAC); igualmente ostenta competencia en materia de urbanismo (artículo 158 del EAC); y en materia de planificación y promoción de la actividad económica sin perjuicio de lo establecido en los artículos 149.1.11.ª y 13.ª de la Constitución (artículo 114 del EAC). Por otra parte, en cuanto se refiere e incide sobre actuaciones y procedimientos locales, esta disposición también se basa en la competencia sobre régimen local (artículo 75 del EAC sobre municipios, en relación con el artículo 105 sobre régimen territorial y 106 sobre régimen jurídico, contratación, expropiación forzosa y responsabilidad).

V

Principios de buena regulación

El presente decreto-ley se inspira en los principios de buena regulación contemplados en el artículo 66 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias. En concreto, en los principios de necesidad y de eficacia dado el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen, siendo el decreto-ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. La norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados. Asimismo se da cumplimiento al principio de seguridad jurídica en tanto la presente disposición se inserta y contribuye a un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre; igualmente al principio de transparencia, en la medida que el acceso al decreto-ley es viable no solo como norma general sino a través del Portal de Transparencia, recogiendo en esta exposición los motivos y los objetivos de la norma; y, finalmente, se da cumplimiento del principio de eficiencia por cuanto se evitan cargas administrativas e innecesarias mediante la técnica de las normas de aplicación directa.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 46 del Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, en relación con lo previsto en el artículo 74 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias, y de conformidad con las restantes disposiciones de general aplicación, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 19 de febrero de 2024, dispongo:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto-ley tiene por objeto establecer medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de suelo y de edificaciones con destino a vivienda en las Islas Canarias, así como adecuar la regulación de las viviendas protegidas para agilizar su construcción, con el fin de contribuir a la efectividad del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 2. *Emergencia habitacional.*

La situación de emergencia habitacional que justifica esta disposición se declara de interés general excepcional a los efectos de su consideración en la aplicación de cualquier norma autonómica que sea necesaria para la ejecución las medidas que se establecen.

TÍTULO II

Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo y de edificaciones con destino a vivienda

CAPÍTULO I

Medidas para incrementar la disponibilidad de suelo para viviendas

Artículo 3. *Medidas.*

Con el fin de aumentar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas, sin perjuicio de las recogidas en el planeamiento urbanístico, se regulan las siguientes medidas y actuaciones:

a) El uso de suelo dotacional público para viviendas protegidas de promoción pública.
b) El uso de suelo de equipamientos para viviendas protegidas.
c) La ejecución directa de sistemas generales adscritos con destino a vivienda protegida.
d) El derecho de superficie/concesión sobre bienes patrimoniales públicos.
e) La compatibilidad del uso residencial y del turístico en suelos sin desarrollar.
f) El cambio de uso de parcelas a residencial por incompatibilidad o inadecuación.
g) La recuperación de suelo urbanizable residencial.

Artículo 4. Vivienda *protegida de promoción pública en sistemas generales, sistemas locales y dotaciones.*

1. En el suelo calificado por el planeamiento como sistema general o sistema local o dotación, ambos de carácter municipal, será admisible el uso de vivienda protegida de promoción pública por efecto directo de esta norma sin necesidad de modificar o adaptar el planeamiento afectado.

2. Las viviendas que se construyan no podrán ubicarse en suelo destinado o reservado para espacio libre o zona verde. Asimismo, no se les exigirá el cumplimiento de los estándares, ni las cesiones de aprovechamiento y dotacionales recogidos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o norma que la sustituya.

3. Los proyectos previstos en el artículo 23 de este decreto-ley dan cobertura directa a las obras a las que se refiere el apartado 1 del presente artículo.

4. A los efectos de este decreto-ley, se entenderá por sistema general o sistema local o dotación de carácter municipal el así definido por el artículo 2.3, apartados c) y d), respectivamente, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con independencia de la terminología particular utilizada por el planeamiento.

Artículo 4.bis. *Trámites extraordinarios de emergencia habitacional.*

La aplicación de las medidas establecidas en los artículos 4 y 5 requerirá que el Ayuntamiento identifique de manera motivada conforme a la norma básica estatal el suelo susceptible de acoger vivienda protegida.

El Pleno, previa información pública por plazo de siete días, sin más trámite ni informes, acordará sobre la medida.

Dicho acuerdo será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y se incorporará al planeamiento afectado en la primera modificación sustancial que se tramite.

Artículo 5. *Viviendas protegidas en equipamientos.*

1. Los suelos destinados a equipamientos por los instrumentos de ordenación están habilitados también para la construcción de viviendas protegidas, aunque los instrumentos de ordenación no establezcan este fin para esos suelos de conformidad con lo previsto en el artículo 4 bis.

2. De conformidad con el apartado anterior, las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, en el ejercicio de la libertad de empresa, podrán presentar ante el municipio proyectos de ordenación y de construcción de viviendas protegidas de promoción privada, si bien cuando se trate de equipamientos públicos, las viviendas mantendrán de manera indefinida su calificación como vivienda social, de conformidad con lo establecido por la legislación básica estatal.

3. Cuando fuera necesario ordenar un espacio destinado a equipamientos para la implantación de viviendas protegidas de promoción privada, se podrá utilizar con sus mismos efectos el instrumento previsto en el artículo 307 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. A los efectos de este Decreto-ley se entenderá por equipamiento el así definido por el artículo 2.3.e) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con independencia de la terminología particular utilizada por el planeamiento.

Artículo 6. *Ejecución anticipada de sistemas generales adscritos.*

1. En el supuesto de que el suelo para viviendas protegidas de promoción pública se implante en un sistema general adscrito a un sector según las previsiones de este decreto-ley, el municipio podrá ejecutar por sí mismo las obras necesarias para ocupar el suelo sin necesidad de esperar a la ejecución del sistema privado.

2. Correrán a cargo del municipio los gastos ocasionados por la realización de los reajustes que sean necesarios en los instrumentos de ordenación y gestión que se vieren afectados por la anticipación de la ejecución a que se refiere el presente artículo.

3. Los gastos de urbanización que correspondan por la ejecución anticipada que lleve a cabo la Administración Pública, se repercutirán, en su caso, al adjudicatario del sistema privado de ejecución del planeamiento.

Artículo 7. *Derecho de superficie.*

1. El sector público autonómico y local podrá promover viviendas protegidas de promoción privada en régimen de alquiler a precio asequible, mediante la constitución a favor de personas físicas o jurídicas privadas de derechos de superficie sobre patrimonio de su titularidad para la construcción y gestión de viviendas protegidas.

2. El derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas protegidas solo se podrá conceder mediante concurso público.

3. Las bases de los concursos deberán contemplar los siguientes aspectos:

a) La determinación exacta de los bienes sobre los que se constituye el derecho de superficie.

b) La duración máxima de la concesión, incluidas sus prórrogas, no podrá superar el límite de setenta y cinco años.

c) El canon anual que se debe satisfacer, si procede.

d) El número mínimo de viviendas por construir y sus características básicas.

e) Las condiciones de acceso a las viviendas protegidas y los criterios de selección de los demandantes de conformidad con la legislación de vivienda.

f) El precio máximo mensual de alquiler asequible por metro cuadrado útil, que no podrá ser superior al módulo de alquiler de vivienda protegida de régimen general aplicable.

g) El plazo máximo de ejecución de estas obras, que en caso de incumplimiento podría suponer la reversión de la concesión, y el resto de condiciones resolutorias que se prevean.

h) Los mecanismos de colaboración y fiscalización que se deben ejercer por parte del ente concedente.

i) La forma en que se ejecutará la reversión a favor del ente concedente una vez agotado el plazo de concesión o resuelta la misma.

Artículo 8. *Concesión para construir y/o gestionar viviendas protegidas.*

1. Las Administraciones Públicas podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar o únicamente a gestionar viviendas protegidas de promoción pública, de conformidad con la legislación de contratación pública.

2. Entre las condiciones a valorar en el procedimiento estarán el número mínimo de viviendas a construir, sus características básicas, la renta o canon máximo a abonar por los usuarios.

Artículo 9. *Compatibilidad de uso residencial y uso turístico.*

1. En los suelos urbanizables ordenados, en los que existan una o varias parcelas sin edificar, en los que, conforme al planeamiento urbanístico municipal, se admita el uso mixto turístico y residencial o los declare compatibles, se podrán destinar en su totalidad a uso residencial, siempre que, al menos, un tercio de la edificabilidad se destine a la construcción de viviendas protegidas de promoción privada. En tal caso, las determinaciones que resulten contrarias a las recogidas en el planeamiento insular se entenderán desplazadas.

2. A los efectos de viabilizar la opción por el uso residencial, la persona promotora deberá solicitar licencia de construcción al ayuntamiento correspondiente, acompañando la calificación provisional de las viviendas protegidas a construir, sin que aquella pueda ser concedida mientras no se aporte esta calificación.

3. En la solicitud de licencia, la persona promotora deberá asumir el compromiso de ejecutar y terminar las obras de construcción de las viviendas protegidas de forma simultánea a la ejecución y terminación de las viviendas libres, quedando condicionada la primera ocupación de estas a la calificación definitiva de las anteriores.

Artículo 10. *Cambio de uso de parcelas a residencial.*

1. En las parcelas no edificadas de uso turístico, tanto situadas en suelos urbanos como en suelos urbanizables que cuenten con la urbanización terminada, en que, por razones de incompatibilidad del uso turístico con la zona en la que se han situado o por tener condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad turística y económica, se podrá instar el cambio de uso a residencial ante la administración urbanística competente, la cual tramitará y resolverá el expediente administrativo, previo informe de la administración turística, en el cual quedarán justificadas las razones que motiven el cambio de uso. El informe de la administración turística deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin haber sido emitido se entenderá favorable. El cambio de uso se entenderá referido a la totalidad de la parcela, incluidas las edificaciones y/o construcciones que pudieran existir.

2. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable destinada a usos residenciales, debiendo destinar un mínimo del 10 % de la edificación a usos diferentes del residencial tales como establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural. Como mínimo, cada una de las viviendas resultantes del cambio de uso tiene que estar dotada de una plaza de aparcamiento en la parcela afectada.

3. En los casos en los que se acuerde el cambio de uso, si el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria calculado teniendo en cuenta el uso turístico fuera inferior al que hubiera correspondido en caso de uso residencial, el promotor deberá abonar a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de

aprovechamiento, la diferencia que corresponda, calculada de forma proporcional sobre la parcela o parcelas individualmente consideradas. De no ser inferior, la cesión de aprovechamiento se mantendrá en los términos en que se hubiera calculado y materializado.

4. Al menos un tercio de las nuevas viviendas resultantes de la aplicación de esta disposición se destinarán a la construcción de viviendas protegidas de promoción privada.

Artículo 11. *Recuperación de suelo urbanizable residencial.*

1. El suelo urbanizable o apto para urbanizar recogido en el planeamiento general no adaptado reclasificado a suelo rústico común en virtud de lo previsto por la disposición adicional decimoquinta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuando su destino original fuera residencial o turístico-residencial, podrá ser recuperado como suelo urbanizable no ordenado, en su caso la parte del mismo que tuviera destino residencial, siempre que se destine a la construcción de viviendas y que, al menos, la mitad de las mismas sean viviendas protegidas en cualquiera de sus categorías.

2. A esos efectos, la persona o personas titulares de, al menos el 50 % del suelo, podrá solicitar la recuperación del ayuntamiento correspondiente que la otorgará en función de las necesidades de vivienda del municipio. El acuerdo plenario de recuperación determina la reclasificación del suelo sin más trámites en tanto se trata de suelos que ya eran aptos para su transformación urbanística. El acuerdo deberá ser adoptado en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente disposición.

3. En el caso de que, aprobada la recuperación, transcurra más de un año sin que la persona promotora presente ante la Administración municipal la ordenación pormenorizada correspondiente, salvo causa justificada que corresponde apreciar al ayuntamiento, el suelo afectado volverá automáticamente a su clasificación original como rústico común.

4. Cuando sea viable llevar a cabo la construcción, a la solicitud de licencia le será de aplicación lo previsto en el apartado tercero del artículo anterior.

CAPÍTULO II

Medidas para incrementar la disponibilidad de edificaciones para vivienda

Artículo 12. *Medidas.*

Con el fin de incrementar la oferta de edificaciones y construcciones existentes con destino a vivienda, sin perjuicio de las que establezcan los planes de vivienda, se regulan las siguientes medidas y actuaciones:

a) La recalificación a uso de vivienda.
b) El incremento de edificabilidad de edificaciones destinadas a vivienda.
c) La división de viviendas existentes.
d) La rehabilitación de urbanizaciones y edificaciones no terminadas.
e) El derecho de adquisición preferente sobre viviendas en favor del Instituto Canario de la Vivienda o entidad pública promotora.

Artículo 13. *Recalificación de locales a uso residencial.*

Se admitirá el cambio de uso de locales comerciales, oficinas o cualquier definición análoga utilizada por los instrumentos de ordenación, a uso residencial, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Se trate de edificaciones existentes de tipología residencial de vivienda colectiva.
b) Que el uso predominante sea residencial.
c) Que se ubiquen en suelo urbano.
d) Que se cumplan las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este decreto-ley, salvo el destino parcial a vivienda protegida, cuando el cambio lo sea para una única vivienda.

Artículo 14. *Recalificación de edificaciones a uso residencial.*

1. Se admitirá el cambio de uso de edificaciones existentes con uso predominante terciario a residencial, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este decreto-ley, siempre que se den los siguientes requisitos:

a) Que se haya producido el cierre o desocupación del inmueble por un periodo igual o superior a un año.

b) Que el cambio de uso a residencial se produzca en la totalidad de la edificación.

c) Que se destine, al menos, el 50 % de las viviendas a vivienda protegida de promoción privada debiendo obtener la correspondiente calificación provisional previamente, sin la cual no podrá otorgarse la primera ocupación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, se considera compatible el uso terciario que se ubique en la planta baja del inmueble.

Artículo 15. *Incremento de edificabilidad de edificaciones destinadas a vivienda.*

Con independencia de lo establecido en los instrumentos de ordenación, en edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva en suelo urbano con uso predominante residencial, se permitirá el incremento de edificabilidad con destino a vivienda para alcanzar la altura máxima de las edificaciones colindantes, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo 17 de este decreto-ley.

Artículo 16. *División de viviendas existentes.*

Se permitirá la división de viviendas existentes en suelo urbano, tanto en edificaciones unifamiliares como colectivas, atendiendo a las reglas comunes establecidas en el artículo siguiente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación civil y con independencia de lo establecido en los instrumentos de ordenación e instrumentos complementarios.

Artículo 17. *Reglas comunes sobre cambio de uso, incremento de edificabilidad y división de viviendas.*

1. Las actuaciones previstas en los artículos 13 a 16 de este decreto-ley se someterán a las siguientes reglas:

a) Las viviendas creadas como consecuencia de dichos preceptos, que resulten por exceso respecto de las permitidas por el planeamiento vigente, al menos el 50 % tendrán la condición de vivienda protegida de promoción privada conforme a lo previsto en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

b) No se les exigirá el cumplimiento de los estándares previstos en los artículos 137.2 y 138.1.A), ni las cesiones de aprovechamiento y dotacionales del artículo 54, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

c) Cuando la actuación se lleve a cabo en edificaciones declaradas de interés cultural o con procedimiento incoado al efecto o en edificaciones incluidas en el catálogo insular o con procedimiento iniciado al efecto será necesaria la autorización del respectivo cabildo insular en los términos establecidos en el artículo 73 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. Esta autorización solo será vinculante en aspectos relacionados con los valores expresamente protegidos. En ningún caso será necesaria la intervención del cabildo insular para edificaciones incluidas en el catálogo municipal.

d) El título habilitante exigido por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, para llevar a cabo la actuación, ya sea licencia o comunicación previa, será suficiente para legitimar la misma sin necesidad de instar una modificación de planeamiento, ni de exigir cualquier otro instrumento que la habilite.

e) Las viviendas que se creen al amparo de estos preceptos deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación vigente. No obstante, en el caso del cambio de uso de locales a vivienda del artículo 13 de este decreto-ley bastará la adecuación a las condiciones de habitabilidad.

f) Las nuevas viviendas podrán responder a la modalidad residencial de alojamiento con espacios comunes complementarios.

g) En ningún caso las viviendas creadas al amparo de estos preceptos podrán destinarse a vivienda vacacional o a cualquier otra tipología turística análoga.

2. Las medidas y reglas establecidas en estos preceptos son de aplicación directa, salvo que el ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, decida mediante acuerdo del Pleno la no aplicación de las mismas, ya sea de manera total o parcial, o exceptúe su aplicación por ámbitos o zonas. En el caso del cambio de uso podrá acordarlo atendiendo a la necesidad de garantizar la mixticidad de usos y la generación de economía y empleo. En el caso del incremento de edificabilidad podrá acordarlo por razones paisajísticas, de preservación del entorno, criterios de asoleamiento o cualquier otra razón motivada.

Artículo 18. *Rehabilitación de edificaciones no terminadas.*

1. Se consideran edificaciones no terminadas aquellas que, situadas en suelo urbano o en suelo urbanizable siendo admisible la urbanización y edificación simultáneas, tengan las siguientes características:

a) Las obras ejecutadas lo son de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento de su otorgamiento.
b) La edificación cuente con la estructura parcialmente ejecutada.
c) La ejecución de las obras autorizadas se hubiera interrumpido más allá del plazo legal y de sus prórrogas, se haya declarado o no la caducidad de la licencia.
d) El planeamiento actualmente vigente establezca un destino urbanístico distinto para el ámbito, la manzana o la parcela, siempre que no sea público.

2. En las edificaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación, con destino a viviendas, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue otorgada la licencia original, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad, salvo que esta adaptación resulte técnica o económicamente inviable.
3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada, deben serlo como viviendas protegidas de promoción privada, debiendo obtener la correspondiente calificación provisional, sin la cual no podrá otorgarse la licencia de rehabilitación.
4. La licencia de rehabilitación se deberá solicitar en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley.
5. El otorgamiento de la licencia de rehabilitación de la edificación se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.
6. Transcurrido el plazo señalado en el apartado 4 sin haber solicitado licencia de rehabilitación, previa audiencia, la Administración urbanística podrá acordar la ejecución subsidiaria de la rehabilitación de la edificación, destinando la totalidad de la edificabilidad a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública. El acuerdo de ejecución subsidiaria llevara implícita la necesidad de ocupación y la declaración de urgencia de la ocupación a efectos de expropiación por incumplimiento del deber de rehabilitar.

Artículo 19. *Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.*

1. Se consideran urbanizaciones no terminadas aquellas en las que concurran las siguientes características:

a) La urbanización cuente con obras de urbanización y, en su caso de edificación, parcialmente ejecutadas.
b) La ejecución de las obras de urbanización se hubiera interrumpido más allá del plazo fijado para su terminación sin que se haya declarado el incumplimiento de los deberes urbanísticos por el promotor ni tampoco la Administración urbanística haya acordado la subrogación.

c) El planeamiento actualmente vigente establezca un destino urbanístico distinto, en todo o en parte, para el sector o el ámbito, incluyendo cambios en los suelos dotacionales y las cesiones obligatorias más gravosos que los originales.

2. En las urbanizaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación, con destino a la construcción de viviendas, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue otorgada la licencia original.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad salvo que esta adaptación resulte económicamente inviable.

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada, deben serlo como viviendas protegidas de promoción privada, siendo exigible la correspondiente calificación provisional, sin la cual no podrá otorgarse la licencia de rehabilitación.

4. La licencia de rehabilitación de la urbanización se deberá solicitar en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley. Transcurrido ese plazo sin haberlo solicitado, la Administración pondrá en marcha el sistema de ejecución forzosa previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

5. El otorgamiento de la licencia de rehabilitación de la urbanización se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

Artículo 20. *Derecho de adquisición preferente sobre la totalidad de un inmueble.*

1. La transmisión del dominio de la totalidad de un inmueble en el que exista más de una vivienda, cuando al menos una de ellas esté arrendada, queda sujeta a un derecho de adquisición preferente, de tanteo y de retracto, a favor de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. A los efectos del ejercicio de este derecho también se considera transmisión el cambio producido en la sociedad propietaria del inmueble como consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad, así como la enajenación de las acciones o participaciones sociales que representen un porcentaje superior al 50 % de su capital social.

3. El ejercicio del derecho de adquisición preferente está sometido a los términos previstos en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

4. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias podrá ejercer el derecho de adquisición preferente a través del Instituto Canario de la Vivienda, pudiendo hacerlo en beneficio del municipio donde se localicen las viviendas.

5. Una vez que se ejerza el derecho regulado en el presente artículo, la Administración podrá ceder los inmuebles en favor de otras Administraciones Públicas, entes instrumentales o medios propios, de acuerdo con las previsiones de la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO III

Gestión y ejecución

Artículo 21. *Cesión de suelo.*

A los efectos del presente decreto-ley, la cesión de suelo municipal, incluyendo el dotacional, al Instituto Canario de la Vivienda para la construcción de vivienda protegida de promoción pública se entenderá producida desde que se cuente con acuerdo de cesión del Pleno municipal, acompañado de certificación en la que se identifique la parcela mediante los datos registrales georreferenciados, y aceptación por el Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 22. *Cobertura urbanística.*

1. Sin perjuicio de las normas de aplicación directa previstas en el presente decreto-ley, cualquier instrumento de ordenación urbanística podrá establecer las condiciones necesarias para la construcción de viviendas.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá sin perjuicio de la legitimación directa otorgada por los proyectos a que se refiere el artículo siguiente y los supuestos amparados directamente por el título administrativo habilitante previstos en este decreto-ley.

Artículo 23. *Declaración de obras públicas de interés general.*

1. Los proyectos de construcción de viviendas protegidas de promoción pública, incluidas las obras de urbanización que fueran necesarias, que cuenten con calificación provisional, tendrán la consideración de obras públicas de interés general.

2. Los proyectos de construcción previstos en el presente artículo estarán exentos de cualquier acto de control preventivo municipal, teniendo directamente su cobertura en el proyecto aprobado.

3. No obstante lo dispuesto en el anterior apartado, cuando el promotor fuera diferente a la Administración municipal, el órgano competente para la calificación lo remitirá al ayuntamiento correspondiente para que, en el plazo de un mes, informe sobre su conformidad o disconformidad con el planeamiento urbanístico en vigor, transcurrido el cual sin haberse pronunciado se entenderá conforme.

4. En caso de que el ayuntamiento manifestara su disconformidad, se elevará el proyecto al Gobierno de Canarias para que decida si procede o no su aprobación y ejecución. Tanto la conformidad municipal como el acuerdo favorable del Gobierno de Canarias legitiman por sí mismo la aprobación y la ejecución de las obras.

5. Las obras incluidas en estos proyectos prevalecerán sobre las determinaciones de los instrumentos de ordenación, siendo directamente ejecutivas sin necesidad de modificar o adaptar el planeamiento afectado, sin perjuicio de que los cambios introducidos por el proyecto se incorporen formalmente en el instrumento de ordenación con ocasión de la primera modificación sustancial de que sea objeto.

Artículo 24. *Régimen de evaluación ambiental.*

(Derogado)

CAPÍTULO IV

Simplificación y agilización de procedimientos

Artículo 25. *Declaración de urgencia y silencio administrativo.*

1. Se declara la urgencia de cualesquiera trámites y procedimientos administrativos que sea preciso cumplimentar para ejecutar las actuaciones, lo que incluye, entre otros efectos, la reducción a la mitad de todos los plazos, sean de emisión de informes, autorizaciones o de resolución, entendiéndose favorables en el caso de que transcurran los plazos para su emisión, sin perjuicio, cuando sean aplicables, de las previsiones que establezca la legislación estatal. Se exceptúa, en tanto reducido por este decreto ley, el plazo de resolución a que se refiere el apartado siguiente.

2. A tenor de la urgencia a que se refiere el anterior apartado, la tramitación y resolución de calificación o declaración provisional de las actuaciones que se desarrollen conforme a lo dispuesto por el presente decreto-ley habrán de resolverse y notificarse en el plazo de tres meses, transcurridos los cuales sin que se haya dictado y notificado la correspondiente resolución se entenderá estimada la solicitud de calificación, así como el visado de contrato, debiendo expedir de oficio el órgano competente para resolver certificado acreditativo del silencio producido de acuerdo con la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 26. *Declaración de utilidad pública e interés social.*

La imperiosa necesidad de construir viviendas protegidas de promoción pública se declara de utilidad pública e interés social a efectos de expropiación forzosa, llevando implícita la necesidad de ocupación de los bienes y derechos que sean imprescindibles para ejecutar los proyectos y, además, el carácter urgente de la ocupación.

Artículo 27. *Contratación conjunta de proyecto y obra.*

1. Con el fin de agilizar la construcción de las viviendas protegidas, dada su imperiosa necesidad, la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras se podrá contratar conjuntamente, debiendo elaborar la Administración las bases técnicas a que el proyecto deba ajustarse.
2. A los efectos de la aplicación de este régimen, en lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

Artículo 28. *Iniciativa privada sobre suelo público.*

1. Las personas físicas o jurídicas podrán promover la construcción de viviendas protegidas sobre espacios de titularidad pública que puedan ser óptimos para albergar esa clase de viviendas.
2. A los efectos previstos en este artículo cualquier promotor puede presentar una consulta ante la Administración titular del suelo público al objeto de conocer la voluntad de la Administración de posibilitar la iniciativa privada. En caso de que la Administración valore favorablemente la iniciativa, deberá convocar el oportuno concurso para seleccionar al adjudicatario.

TÍTULO III

Medidas de promoción de la vivienda protegida

Artículo 29. *Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias se modifica en los siguientes términos:

Uno. El artículo 5, apartado 1, pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Los cabildos insulares, en los términos de la legislación autonómica, son titulares de las siguientes competencias:

a) Policía de vivienda.
b) Promover la construcción de viviendas protegidas.
c) Conservación y administración del parque público de viviendas de ámbito insular.
d) Coordinar la intervención municipal en la gestión del parque público de vivienda.»

Dos. El artículo 27, apartado 6, pasa a tener la siguiente redacción:

«6. En la transmisión de las parcelas lucrativas urbanizadas que hayan sido calificadas como residencial para viviendas protegidas, el precio de venta no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 20 % del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión, deducido de acuerdo al artículo 36 de la presente ley.»

Tres. El artículo 48, apartado 4, queda redactado del modo siguiente:

«4. El Gobierno de Canarias, con relación a las viviendas protegidas de régimen especial en alquiler, que se adjudiquen por el mismo procedimiento que las anteriores, bien de promoción pública o de promoción privada, podrá establecer subvenciones o ayudas a la adquisición y arrendamiento de las mismas, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas de las personas adjudicatarias. En ningún caso, la

cantidad mensual a abonar en concepto de alquiler de vivienda sin anejo vinculado podrá exceder del 20 % en función de los ingresos mensuales de la unidad familiar de acuerdo a la tabla de relaciones de ingresos y cuota que se apruebe reglamentariamente. En atención a las circunstancias socioeconómicas de aquellas personas, en especial en caso de desempleo, la Administración Pública competente podrá conceder bonificaciones al pago de la renta e, incluso, autorizar la interrupción del pago de la misma, en las condiciones y con las garantías que se fijen reglamentariamente.

Las ayudas al alquiler de las viviendas podrán tener carácter plurianual, y la concesión de las mismas se instrumentará, en el caso de las viviendas de promoción pública, a efectos presupuestarios, como formalización contable.»

Cuatro. El artículo 49 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 49. *Duración del régimen legal de protección.*

El régimen legal de protección de las viviendas protegidas de promoción pública tendrá carácter permanente.»

Cinco. Se añade una disposición adicional vigésima segunda con la siguiente redacción:

«Disposición adicional vigésima segunda. *Alojamiento con espacios comunes complementarios.*

1. Con el fin de favorecer la cohabitación de sus habitantes se permite como modalidad residencial, mediante el pago de una renta o canon, aquella formada por espacios privativos para habitación que disponga de unos espacios comunes complementarios en las que se desarrollen las actividades comunitarias de aquellos.

2. Estos alojamientos se pueden implantar en parcelas destinadas a usos residenciales, pudiendo dedicarse la totalidad del inmueble o partes de este. Estos alojamientos se inscribirán como una única unidad registral.

3. Esta modalidad de alojamiento se dirige a atender las necesidades habitacionales permanentes, entre otros, de las personas mayores a los efectos de atemperar los efectos de la soledad o, transitoriamente, para jóvenes y para empleados públicos desplazados para cubrir prioritariamente necesidades sanitarias, docentes o de seguridad, así como de otras que fuera necesario atender por razones de servicio público.

4. Reglamentariamente se adoptarán las medidas de desarrollo que sean necesarias para la implantación de la modalidad alojativa prevista en esta disposición, especialmente en lo relativo a superficie mínima de los espacios, servicios comunes mínimos, máximo de ocupantes o requisitos subjetivos para el acceso a esta modalidad habitacional.»

Artículo 30. *Modificación del Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.*

El Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, se modifica en los siguientes términos:

Uno. El artículo 1, apartado 1.b), queda redactado del siguiente modo:

«b) Régimen general: Cuando las viviendas vayan destinadas a adquirentes con ingresos de la unidad de convivencia que no excedan de cinco veces el IPREM. Dicho umbral será de seis veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 % o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %.»

Dos. El artículo 1, apartado 2.b), queda redactado del siguiente modo:

«b) Régimen general: Cuando las viviendas vayan destinadas a inquilinos con ingresos de la unidad de convivencia que no excedan de cinco veces el IPREM. Dicho umbral será de seis veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 % o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %.»

Tres. El artículo 3, apartado 3, queda redactado como sigue:

«3. Para las actuaciones de adquisición de vivienda y rehabilitación de vivienda para arrendar en defecto de lo recogido en los apartados anteriores, se entenderá por superficie útil el 73 % de la superficie construida.»

Cuatro. El artículo 4 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 4. *Módulo Básico Canario.*

El Módulo Básico Canario (MBC) es el valor que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, que comprende el coste de ejecución material de un metro cuadrado de superficie útil de una vivienda tipo inserta en edificio aislado ubicado en las islas de Gran Canaria o Tenerife, sin incluir la repercusión del suelo. La cuantía de dicho módulo se establece en 1.081,00 euros/metro cuadrado de superficie útil. En ningún caso, los precios máximos de venta, adjudicación y renta determinados conforme a este módulo podrán superar los valores establecidos por el Estado para los mismos conceptos en aquellas actuaciones cofinanciadas con fondos del Plan Estatal de Vivienda.

Dicho valor podrá ser modificado por acuerdo del Gobierno de Canarias, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda.»

Cinco. El artículo 6, apartado 1, queda redactado del modo siguiente:

«1. Para las viviendas protegidas de promoción privada, el precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil se utilizará para determinar el precio máximo de venta y la renta máxima de arrendamiento de una vivienda protegida y se calculará como el resultado de multiplicar el Módulo Básico Canario adaptado a la concreta tipología edificatoria y a la isla, incrementado para incluir los gastos generales, el beneficio industrial, los honorarios de redacción de proyecto y dirección facultativa y similares, incorporando un margen razonable para el promotor y considerando la repercusión del suelo, la cual no superará el 20 % del valor del precio máximo de referencia o venta.

$$\underline{Pr\ máx = MBC*1{,}41*C1*C2}$$
$$1-Ps$$

Pr máx: Precio máximo de referencia.

C1: Coeficiente por tipología edificatoria.

Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliares entre medianeras	Edificio vivienda colectiva
C1 coeficiente por tipología edificatoria.	1,0508	1,0000

C2: Coeficiente por isla donde se ubica la promoción de viviendas.

Ajuste de la inversión por isla	El Hierro	Fuerteventura	Gran Canaria	La Gomera	Lanzarote	La Palma	Tenerife
C2 coeficiente de ajuste por isla.	1,12	1,12	1,00	1,12	1,12	1,12	1,00

Ps: Fracción que representa la repercusión del coste del suelo. Como máximo será 0,20.

Aplicando los coeficientes indicados se obtiene las cuantías del precio de referencia unitario en función de la isla y de la tipología edificatoria:

Valores del precio máximo de venta o de referencia, incluyendo repercusión del terreno							
Valores por tipología e isla	El Hierro	Fuerteventura	Gran Canaria	La Gomera	Lanzarote	La Palma	Tenerife
Vivienda unifamiliar entre medianeras.	2242,30	2242,30	2002,05	2242,30	2242,30	2242,30	2002,05
Edificio vivienda colectiva.	2133,89	2133,89	1905,26	2133,89	2133,89	2133,89	1905,26

El precio de referencia se obtendrá multiplicando el valor unitario por la superficie útil.»

Seis. El artículo 6, apartado 6, queda redactado del modo siguiente:

«6. La renta máxima anual dependerá de la duración y del tipo de régimen de arrendamiento y se determinará como un porcentaje del precio máximo de referencia en el momento de celebrar el contrato:

a) Para viviendas de promoción privada en régimen especial:

a) Si la duración es a 10 años: 3 %.
b) Si la duración es a 25 años: 3 %.

b) Para viviendas de promoción privada de régimen general:

a) Si la duración es a 10 años: 5 %.
b) Si la duración es a 25 años: 4,5 %.»

Siete. El artículo 6, apartado 7, primer párrafo, queda redactado como sigue:

«7. Las viviendas objeto de subvención destinadas a arrendamiento a diez años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra, característica que vendrá expresamente reflejada tanto en la calificación provisional como definitiva.»

Ocho. El artículo 8, apartado 1, queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las promociones de viviendas y alojamientos que se acojan a las medidas de financiación previstas en el ámbito del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, estarán sujetas a un régimen de protección pública que excluye la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo.

Se admiten las siguientes excepciones a la citada prohibición de descalificación voluntaria: Viviendas libres que hayan sido calificadas como resultado de actuaciones protegidas de realojo, rehabilitación, o de adquisición, salvo que la calificación de dichas viviendas como protegidas estuviera prevista en un convenio urbanístico.

La descalificación se concederá a petición de la persona propietaria de la vivienda, previo reintegro del importe de las ayudas directas que se hayan percibido para la rehabilitación o la adquisición de la vivienda por su propietario actual o por cualquier anterior propietario, incrementado con los intereses legales generados desde su percepción.»

Nueve. El artículo 8, apartado 3, pasa a tener la siguiente redacción:

«3. Salvo los casos en los que los programas del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 establezcan una duración determinada para el régimen de protección, en general la duración del régimen de protección pública en la promoción privada será de 30 años.»

Diez. El artículo 16 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 16. *Cesión temporal de uso a terceros de viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de venta.*

1. Las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de venta no podrán alterar su uso para ser destinadas a arrendamiento. No obstante, podrá autorizarse la cesión de uso a terceros, con carácter temporal, siempre que se trate de viviendas protegidas que no hayan superado los diez años desde su calificación definitiva y que concurra justa causa debidamente justificada y apreciada por la Administración Pública.

2. A estos efectos se entienden como justas causas que justifiquen la autorización del cambio de uso temporal, las siguientes:

a) Las dificultades económicas surgidas por el impago de al menos dos cuotas de amortización del préstamo hipotecario que grave la vivienda.

b) El cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda por motivos laborales, académicos o de salud.

c) La existencia de denuncia por violencia de género o informe acreditativo de los servicios especializados del Gobierno de Canarias cuando la persona titular o beneficiaria de la vivienda protegida sea víctima de violencia de género, siempre que exista denuncia y la salida de la vivienda sea una de las medidas adoptadas o a adoptar para asegurar su seguridad e integridad.

3. La autorización de la cesión temporal del uso de la vivienda a terceros estará condicionada a la previa comprobación, por los servicios del Instituto Canario de la Vivienda, de que la relación de arrendamiento que se suscriba cumpla con los siguientes requisitos:

a) Las personas que accedan a la vivienda deberán reunir los mismos requisitos establecidos para acceder a una vivienda protegida.

b) El plazo máximo de la autorización temporal no podrá superar una anualidad, prorrogable por idéntico periodo hasta un máximo de cinco.

c) La renta a abonar no podrá superar el 5 % del precio máximo de referencia fijado para una vivienda de similares características y ubicación, en el momento de suscribir el contrato.

4. En cualquier caso deberá garantizarse al propietario la recuperación de su vivienda, una vez finalicen las circunstancias excepcionales que motivaron su cesión temporal.

5. Transcurridos diez años desde la calificación definitiva, no será necesario acreditar motivos para la autorización de la cesión de uso a terceros, sin perjuicio de que sí se requerirá la concurrencia de los criterios de los apartados anteriores.»

TÍTULO IV

Otras medidas de impulso de la vivienda

Artículo 31. *Viviendas asequibles incentivadas.*

1. Es vivienda asequible incentivada aquella de titularidad privada destinada a residencia habitual en régimen de alquiler que cumple las limitaciones de uso, superficie, temporalidad y renta máxima que se establecen en este precepto.

2. La vivienda asequible incentivada se destinará a residencia habitual de la persona arrendataria y, en su caso, de su unidad familiar, debiendo acreditar la condición de residente en alguno de los municipios de Canarias, al menos, durante cuatro años.

3. La persona arrendataria o en su caso la unidad familiar, no podrá tener ingresos que excedan de seis veces el IPREM. Tampoco podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de disfrute sobre alguna vivienda protegida o libre.

4. Las viviendas asequibles incentivadas tendrán una superficie mínima de 60 m^2, sin que puedan superar los 120 m^2, accediendo a las mismas en función del número de miembros de la unidad familiar.

5. El régimen de calificación de las viviendas asequibles incentivadas se extenderá durante diez años, transcurridos los cuales pasarán a ser viviendas libres.

6. La renta máxima del alquiler será la que se establezca para las viviendas protegidas de promoción privada de superficie equivalente incrementada en un 20 % de ese importe.

7. Las viviendas asequibles incentivadas no podrán ser destinadas a vivienda vacacional o equivalente.

8. Tanto el umbral de capacidad económica como el diferencial determinante de la renta máxima del alquiler a que se refieren los anteriores apartados 3 y 6 podrán ser actualizados mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda en función de la evolución de las circunstancias socioeconómicas.

Artículo 32. *Beneficios de las viviendas asequibles incentivadas.*

1. Las viviendas asequibles incentivadas podrán ser de nueva promoción o bien instalarse en viviendas y edificaciones ya existentes.

2. En las parcelas de suelo urbano con destino residencial, la calificación de vivienda asequible incentivada determina la adaptación de los parámetros urbanísticos, en particular los relativos al número máximo de viviendas y/o a su superficie, que se entenderán desplazados, pudiéndose construir o adaptar tantas viviendas como sea admisible, sin que pueda incrementarse la edificabilidad. En el caso de que se trate de parcelas en suelo urbano no consolidado, la calificación permitirá llevar a cabo las obras de urbanización que sean precisas para que adquieran la condición de solar.

3. Asimismo, en las parcelas a que se refieren los apartados anteriores, si la ordenación urbanística prevé oficinas y/o locales en las edificaciones existentes o a construir, tal determinación se tendrá por no puesta, pudiendo destinarse la edificabilidad correspondiente a viviendas asequibles incentivadas.

4. En el caso de que el incremento del número de viviendas afectara a las dotaciones del ámbito en que se vayan a localizar, la Administración municipal procederá a reajustar las superficies correspondientes, sin que esta adaptación impida la construcción o la adaptación de las viviendas asequibles incentivadas. En el supuesto de parcelas en suelo urbano no consolidado, en el momento de solicitar la licencia, el promotor habrá de monetizar el valor correspondiente a las dotaciones y cesiones obligatorias que correspondan.

5. A solicitud de quienes las promuevan, previo informe preceptivo y vinculante del Ayuntamiento con base en las circunstancias socioeconómicas concurrentes y la inexistencia material de suelos disponibles en su entorno, las viviendas asequibles incentivadas podrán ser dispensadas de los deberes de entrega de suelo que correspondan, en cuyo caso, el régimen de calificación se extenderá hasta 20 años.

6. Las viviendas asequibles incentivadas podrán acogerse, además, a los beneficios fiscales que se establezcan para fomentarlas.

7. Las viviendas asequibles incentivadas podrán construirse e implantarse en los asentamientos rurales.

Artículo 33. *Calificación y régimen jurídico de las viviendas asequibles incentivadas.*

1. La condición de vivienda asequible incentivada está sujeta a la calificación provisional y, una vez ejecutada, a la calificación definitiva, por el Instituto Canario de la Vivienda.

2. El procedimiento de tramitación y resolución de las calificaciones y los plazos de resolución serán los que se aplican para la calificación de vivienda protegida, sin perjuicio de que, reglamentariamente, puedan establecerse modulaciones o un régimen especial.

3. Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda verificar, con carácter previo al arrendamiento, que el arrendatario cumple los requisitos legales para acceder a esta modalidad de vivienda. Una vez suscrito, el contrato será comunicado a esa entidad pública en los quince días siguientes a la firma. El contrato que sea suscrito con incumplimiento de los requisitos legales supondrá la descalificación automática de la vivienda y de la actuación de la que forme parte, con pérdida y reintegro de todos los beneficios otorgados.

4. Las viviendas asequibles incentivadas no son viviendas protegidas ni se someten al régimen jurídico de estas.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las viviendas asequibles incentivadas computan a efectos del artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del

Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en tanto sujetas a un régimen de protección pública.

6. Se crea el Registro de Viviendas Asequibles Incentivadas como instrumento para la gestión y el control de esta modalidad de viviendas y de quienes accedan a las mismas. Tendrán acceso a este registro las resoluciones de calificación de viviendas asequibles incentivadas, así como los contratos de arrendamiento que se suscriban. La inscripción en este Registro, así como su régimen de funcionamiento se regulará mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 34. *Cambio de uso de terciario a residencial.*

1. En las parcelas no edificadas de uso terciario, industrial o comercial, tanto situadas en suelos urbanos como en suelos urbanizables que cuenten con la urbanización terminada, en que, por concurrir condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad económica del uso industrial o comercial, quien ostente derechos sobre las mismas podrá instar el cambio de uso a residencial ante la administración urbanística competente, la cual tramitará y resolverá el expediente administrativo, previo informe de la administración sectorial competente que deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá favorable.

2. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable destinada a usos residenciales, debiendo destinar un mínimo del 10 % de la edificación a usos diferentes del residencial tales como establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural. Como mínimo, cada una de las viviendas resultantes del cambio de uso tiene que estar dotada de una plaza de aparcamiento en la parcela afectada.

3. En los casos en los que el Ayuntamiento acuerde el cambio de uso, si el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria calculado teniendo en cuenta el uso industrial o comercial fuera inferior al que hubiera correspondido en caso de uso residencial, la persona propietaria o promotora deberá abonar a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, la diferencia que corresponda, calculada de forma proporcional sobre la parcela o parcelas individualmente consideradas. De no ser inferior, la cesión de aprovechamiento se mantendrá en los términos en que se hubiera calculado y materializado.

4. Del total de viviendas que puedan construirse, el 40 % serán viviendas protegidas de promoción privada y el 60 % viviendas asequibles incentivadas. No obstante, cuando la promoción y la construcción de las viviendas se promueva por sociedades cooperativas de viviendas, al menos un tercio de las que se puedan construir deberán serlo como viviendas protegidas de promoción privada.

Artículo 35. *Ejecución anticipada de suelos privados destinados a viviendas protegidas.*

Las parcelas de suelo urbanizable ordenado destinadas a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección público de acuerdo con lo establecido en el artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, una vez identificadas, podrán ser desarrolladas de forma anticipada y autónoma, incluyendo las obras de urbanización que sean necesarias, previa obtención de la calificación provisional correspondiente. El desarrollo podrá ser realizado por la persona o entidad promotora de ese suelo, bien directamente, bien mediante convenio de cooperación con la Administración municipal.

TÍTULO V

Procedimiento de declaración de zonas de mercado residencial tensionadas

Artículo 36. *Competencia.*

Corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de Canarias la declaración como zona de mercado residencial tensionado de aquellos ámbitos territoriales en los que concurran los supuestos establecidos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Artículo 37. *Procedimiento.*

1. El procedimiento se inicia por el Ayuntamiento interesado, que deberá presentar solicitud para declarar un ámbito territorial concreto como zona de mercado residencial tensionado, acompañada de la siguiente documentación:

a) Análisis del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

b) Propuesta de delimitación del ámbito que se propone para la declaración como zona de mercado residencial tensionado.

c) Propuesta de memoria justificativa con el contenido previsto en el apartado 3 del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

d) Propuesta de plan específico con las medidas que considera necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados, así como su calendario de desarrollo, incluyendo su cronograma durante el periodo de vigencia de tres años. En este plan se deberán indicar las necesidades de financiación, ayudas o actuaciones convenidas que se plantean y que requieran de colaboración del Gobierno de Canarias o de otras administraciones.

e) Cualquier otro estudio que permita evidenciar los desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

2. Una vez recibida la solicitud acompañada de la documentación referida en el apartado anterior, el órgano competente de la Administración autonómica podrá recabar la información adicional que considere necesaria en relación con la situación del mercado residencial en la zona a fin de comprobar la adecuación con los requisitos establecidos por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, proponer las modificaciones o subsanaciones que considere procedentes, pudiendo recabar además cuantos informes considere necesarios para resolver la solicitud.

3. Concluidos los trámites anteriores, el órgano autonómico competente someterá el expediente a información pública por plazo de, al menos, veinte días tras su publicación. Durante dicho plazo se podrá presentar por los interesados alegaciones.

En el trámite de información pública deberá ponerse a disposición de la ciudadanía toda la documentación que ha servido de base a la memoria justificativa y a la petición de declaración, así como el plan específico de medidas propuesto.

La publicación deberá realizarse en el «Boletín Oficial de Canarias» y en Boletín Oficial de la Provincia correspondiente.

Finalizado el plazo de información pública se procederá al análisis de las alegaciones presentadas para lo que se requerirá la emisión de informe al respecto al ayuntamiento solicitante.

4. Una vez instruido el expediente, tras la comprobación de la integridad y suficiencia de la solicitud y la documentación aportada por el ayuntamiento y una vez valoradas las circunstancias concurrentes, la persona titular del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Canarias podrá declarar la zona solicitada como zona residencial tensionada, teniendo en cuenta la incidencia de la declaración en la política autonómica de vivienda; en el caso de que se desestime la declaración, se procederá al archivo de las actuaciones.

5. Si se declara la zona de mercado residencial tensionada, la orden que ponga fin al procedimiento tendrá el siguiente contenido:

– La declaración de zona de mercado residencial tensionada.
– La delimitación del área.
– La relación de medidas específicas para la corrección de los desequilibrios evidenciados.
– La aprobación del plan específico de medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo.

6. El plazo para declarar una zona de mercado residencial tensionada es de seis meses computados a partir de la finalización del trámite de información pública. Transcurrido dicho plazo sin que se haya dictado la orden correspondiente, se entenderá desestimada por silencio administrativo.

Artículo 38. *Efectos.*

1. La declaración de zona de mercado residencial tensionada tendrá una vigencia de tres años.

2. La declaración será notificada al Ayuntamiento y a las personas interesadas, asimismo será publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» y en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente para general conocimiento.

3. La declaración se comunicará al Ministerio competente en materia de vivienda, a los efectos previstos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

4. La vigencia de la declaración de zona de mercado residencial tensionado podrá ser prorrogada, siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

Disposición adicional primera. *Aplicación directa.*

Las medidas recogidas en el título II de este decreto-ley tienen la condición de normas de aplicación directa sin precisar su recepción o integración previa en el planeamiento territorial o urbanístico para ser aplicadas, y con fuerza jurídica para desplazar las determinaciones de esos instrumentos contrarias a los mandatos que establecen.

Disposición adicional segunda. *Equivalencia de regímenes de vivienda protegida.*

1. A partir de la entrada en vigor del presente decreto-ley, las menciones realizadas al régimen especial, definido en la letra a) del apartado 2 del artículo 1 del Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, se entienden equivalentes al régimen de alquiler social. Igualmente, las menciones al régimen general, de la letra b) del mismo apartado y artículo del Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, se entienden equivalentes al régimen de alquiler asequible.

2. Las equivalencias a que se refiere el apartado anterior lo son para facilitar y agilizar las actuaciones de promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler sin que la misma suponga alteración o modificación del contenido de las resoluciones administrativas y los negocios jurídicos suscritos con base en la normativa previa.

Disposición adicional tercera. *Adaptación del planeamiento urbanístico a la modificación efectuada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

(Derogada)

Disposición adicional cuarta. *Superficies mínimas en alojamientos con espacios comunes complementarios.*

En los alojamientos con espacios comunes complementarios las superficies mínimas que se deberán respetar son las siguientes:

a) Parte privativa:

– La superficie mínima útil de la unidad privativa alojativa será de 25 m^2, debiéndose poder inscribir un cuadrado de 3,00 m de lado.

– Se dispondrá un espacio de higiene compuesto como mínimo por los siguientes elementos:

- Lavabo.
- Inodoro.
- Plato de ducha.

A este espacio de higiene se accederá desde zonas de circulación de la unidad privativa alojativa. Contará con una dimensión mínima de 1,50 m en el menor de sus lados y 2,20 m de altura libre. En las unidades alojativas privativas con más de un espacio para la higiene, el segundo y sucesivos podrá incorporarse a las habitaciones.

– El espacio de estancia y ocio (sala de estar) tendrá una superficie mínima de 12 m^2 útiles cuando la parte privativa conste de un solo dormitorio. Dicha superficie se incrementará en 2 m^2 útiles por habitación adicional. Se deberá poder inscribir un volumen de 3,00 m de largo, 3,00 m de ancho y 2,50 m de alto.

Debe contar con iluminación y ventilación natural directa a espacio exterior público o a patio de manzana.

– En el caso de que la parte privativa incorpore un espacio para cocinar y esta formara una estancia independiente, deberá tener una superficie útil mínima de 8 m^2, debiendo cumplir con el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, sobre habitabilidad o norma que lo sustituya.

– En el caso de que se incluyan espacios para almacenaje y para el ciclo de la ropa, deberán cumplir la normativa vigente de habitabilidad.

b) Espacios comunes:

– El espacio total para el uso colaborativo debe ser superior al 20 % de la parte privativa. Cuando no se pueda llegar a dicho porcentaje se justificarán las razones en el proyecto por el técnico competente que lo suscriba, debiéndose, a su vez, justificar que el porcentaje que se alcanza es el máximo al que se puede llegar dadas las características del edificio o conjunto residencial. Asimismo, los espacios colaborativos han de ser totalmente accesibles y disponer de medidas de evacuación suficientes de acuerdo a la normativa vigente.

– Las superficies útiles mínimas de las estancias comunes de convivencia serán de 25 m^2, salvo excepciones debidamente justificadas.

– Las instalaciones de cocina y comedor así como cualquier otra que se incorpore deberán cumplir las normativas sectoriales que sean de aplicación.

– Los espacios colaborativos deberán contar con el mobiliario adecuado y suficiente para el uso a que se destinan.

c) Para la calificación de alojamientos o viviendas colaborativas se estará a lo dispuesto para las viviendas protegidas de acuerdo al régimen aplicable: especial o general.

d) Para el cálculo de la superficie computable se tendrá en cuenta la superficie útil de la parte privativa y la parte proporcional de superficie útil de los espacios o dependencias para el uso común, excluidos los de mero tránsito; pudiéndose alcanzar hasta 90 m^2 útiles. El reparto de la parte proporcional se realizará en función de la superficie privativa de cada alojamiento o vivienda colaborativa.

Disposición adicional quinta. *Régimen jurídico de Visocan como medio propio personificado.*

A los efectos de la consecución de los objetivos en materia de vivienda protegida, la empresa pública "Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A." (Visocan) tendrá la consideración de medio propio personificado de los cabildos insulares y de los municipios de Canarias, así como de los organismos y entidades, cualquiera que sea su régimen jurídico, vinculadas o dependientes de las mismas, debiendo cumplirse los requisitos previstos en los artículos 32 y 33 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Disposición adicional quinta [sic]. *Régimen de infracciones y sanciones de las viviendas asequibles incentivadas.*

Las viviendas asequibles incentivadas quedan sujetas al régimen de infracciones y sanciones de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, con las especialidades recogidas en este Decreto-ley.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de los procedimientos.*

1. Los procedimientos iniciados a solicitud de persona interesada antes de la entrada en vigor del presente decreto-ley se seguirán rigiendo por la normativa anterior, sin perjuicio de que pueda solicitar acogerse a esta disposición, desistiendo del procedimiento anterior, con conservación de los actos y trámites ya realizados.

2. Los procedimientos iniciados de oficio se adaptarán a lo previsto en el presente decreto-ley salvo que se encuentren en fase de propuesta de resolución en cuyo caso seguirán rigiéndose por la normativa vigente cuando se iniciaron.

3. Para las viviendas protegidas de promoción pública calificadas definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente norma, el régimen legal de protección se extenderá mientras no se proceda a su enajenación. Efectuada la venta, ese régimen de protección durará el periodo de amortización del préstamo que se hubiera podido conceder al beneficiario para acceder a la propiedad de la vivienda, sin que en ningún caso sea inferior a diez años.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación del régimen de las viviendas asequibles incentivadas.*

1. El régimen de las viviendas asequibles incentivadas previsto en los artículos 31 a 35 de este Decreto-ley es aplicable sobre cualesquiera suelos que se encuentren sujetos a esa determinación en el momento de entrada en vigor de este Decreto-ley. De ser necesario, el cambio de calificación urbanística no precisará modificación del planeamiento, en tanto se mantiene el destino residencial, siendo suficiente la calificación provisional por el Instituto Canario de la Vivienda.

2. En tanto se regula reglamentariamente el Registro de Viviendas Asequibles Incentivadas, los datos correspondientes se llevarán como una sección del Registro de Viviendas Protegidas.

Disposición transitoria tercera. *Culminación del procedimiento de recuperación de suelo urbanizable residencial.*

Las solicitudes de recuperación de suelo urbanizable residencial formuladas en tiempo y forma al amparo del artículo 11 de este Decreto-ley, a las que para su aprobación únicamente restara el acuerdo plenario de recuperación, habiendo transcurrido el plazo previsto en el citado precepto para la adopción de tal acuerdo, con carácter excepcional, a petición de la persona interesada, con conservación de los actos y trámites efectuados, el Ayuntamiento correspondiente podrá adoptar el acuerdo plenario en el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango sean contrarias a lo dispuesto en el presente decreto-ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Se añade una nueva letra g) al artículo 319, apartado 1, sobre supuestos expropiatorios, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con la siguiente redacción:

> «g) Por incumplimiento de la obligación de solicitar licencia para la rehabilitación de edificación no terminada con destino a vivienda de acuerdo con el decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, o norma que lo sustituya.»

Disposición final segunda. *Rango reglamentario de determinadas disposiciones.*

Por su carácter técnico, y sin perjuicio de su regulación en este decreto-ley para viabilizar su inmediata aplicación, las determinaciones recogidas en la disposición adicional

cuarta sobre los alojamientos con espacios comunes complementarios podrán ser modificados por norma de rango reglamentario.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

Información relacionada

- El Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, ha sido convalidado por Acuerdo del Parlamento de Canarias, publicado por Resolución de 21 de marzo de 2024. Ref. BOC-j-2024-90065

§ 9

Ley 2/2024, de 29 de mayo, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 114, de 12 de junio de 2024
«BOE» núm. 184, de 31 de julio de 2024
Última modificación: 30 de julio de 2024
Referencia: BOE-A-2024-15709

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 2/2024, de 29 de mayo, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

PREÁMBULO

I. Los impactos del volcán

El 19 de septiembre de 2021 comenzó la erupción volcánica en la zona de Montaña Rajada en la isla de La Palma. Tras 85 días, las coladas de lava se extendieron y llegaron hasta la costa ocupando una superficie superior a 1.200 hectáreas. En su recorrido, la lava arrasó, bien haciéndolo desaparecer, bien inutilizándolo, cuanto se encontraba en su superficie: las edificaciones (viviendas, cuartos agrícolas, fábricas y naves industriales, negocios de ocio y de hostelería, colegios, templos, parques y plazas, entre otras); las infraestructuras que vertebraban ese espacio (en particular la red viaria regional, insular y municipal, incluyendo caminos agrícolas); y las explotaciones agropecuarias características del valle de Aridane (en su mayoría, plantaciones de platanera y de aguacate). El suelo y cada una de las parcelas fueron invadidas por la colada que, a modo de gran manto, las hizo desaparecer. Este fue el impacto físico y material directo de la erupción.

Pero, además con la destrucción de todos esos bienes, se diluyó el entorno y el modo de vida de las personas afectadas, los lugares donde desarrollaban su vida personal, familiar, de relación social, laboral, y con ellos los recuerdos y, por tanto, parte de su identidad. La erupción volcánica cercenó proyectos de vida, ilusiones, historias y recuerdos. El impacto social de las coladas se manifiesta en el desplazamiento físico de las personas de sus lugares de residencia, pero también en la pérdida de los referentes personales y sociales donde venían desarrollando sus vidas, un impacto emocional, intangible pero muy real. Esto explica que la aspiración de la mayoría de las personas afectadas sea la recuperación de lo perdido y, en lo posible, en cuanto la naturaleza lo permita, la vuelta a los lugares de donde

tuvieron que salir para reconstruir y restablecer su modo de vida como parte de una comunidad.

El inicio de la erupción volcánica movilizó a todas las Administraciones públicas para dar una respuesta inmediata a la emergencia, evitando daños a las personas, garantizando su seguridad y la atención de sus necesidades básicas, así como, en lo posible, tratando de reducir los daños a los bienes. De esta respuesta dan cuenta las numerosas medidas económicas, fiscales y sociales aprobadas y puestas en marcha en ese tiempo por la Administración General del Estado, por el Gobierno de Canarias, por el Cabildo de La Palma y por los ayuntamientos de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte. En buena medida, las Administraciones sabían lo que tenían que hacer y lo hicieron.

II. La recuperación territorial, económica y social

Terminada la erupción y estabilizados sus impactos sobre el territorio, cuando menos los más evidentes, se inicia la etapa de recuperación, lo que suscita la cuestión particular de, si es viable, el restablecimiento de la realidad territorial, social y económica previa. Ciertamente, en esta etapa la decisión sobre qué hacer y sobre el papel que deben desarrollar los poderes públicos resulta más abierto e impreciso, oscilando entre la acción pública directa y el establecimiento de las reglas para que la iniciativa sea de las personas afectadas. En este caso, además, a la dificultad inherente a la recuperación tras cualquier catástrofe natural se añade la incertidumbre sobre lo que está bajo la colada y sobre su evolución, lo que hace depender cualquier decisión que se quiera adoptar del criterio científico-técnico sobre el estado –seguridad– de los lugares en que se pretenda actuar.

Pues bien, en este contexto de incertidumbre, de entre las alternativas que, de una u otra forma, se han venido planteando en estos meses, teniendo muy en cuenta lo expresado por las personas afectadas en los procesos de participación ciudadana y por las organizaciones que los representan ante las instituciones públicas, la decisión del Gobierno de Canarias ha sido atender y, en la medida que el enfriamiento y el asentamiento de la colada lo va permitiendo, dar respuesta a la voluntad de las personas afectadas de recuperar lo perdido y de volver a sus lugares de origen, rehabilitando, restableciendo o reconstruyendo los bienes, los usos y las actividades que desarrollaban. No se trata de algo meramente individual, sino que persigue rehabilitar las comunidades vecinales que fueron deslocalizadas por la tragedia, el retorno de la población para que, al mismo tiempo que recuperan parte de su pasado, puedan poner las bases de un mejor futuro para las generaciones venideras, evitando el despoblamiento y el desarraigo del valle de Aridane.

Para atender esa aspiración, el Gobierno de Canarias diseñó un conjunto ordenado de medidas entre las que se encontró como una de sus piezas el Decreto-ley 9/2023, de 18 de diciembre, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja, a partir del cual se ha tramitado la presente ley. En concreto, esta ley establece las medidas en materia territorial y urbanística para permitir la construcción, la reconstrucción o la rehabilitación de las edificaciones que existían antes de la erupción volcánica en el espacio hoy ocupado por la colada de lava, fijando las condiciones precisas para hacerlo con seguridad. Asimismo, con el fin de ofrecer otras alternativas a las personas afectadas, se precisa la modificación del Decreto-ley 1/2022 que permite la construcción de lo destruido en parcelas fuera del ámbito de la colada.

No es la única medida. Dentro del enfoque holístico e integral con que se aborda la recuperación de la isla de La Palma, al Decreto-ley 9/2023, de 18 de diciembre, le han seguido el Decreto-ley 3/2024, de 11 de marzo, de medidas en materia agraria para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja, que regula las condiciones precisas para que las personas titulares puedan recuperar la actividad y las explotaciones agropecuarias que existían dentro de la colada, incluyendo las edificaciones e instalaciones de las que disponían. En uno y otro caso, el criterio rector es permitir que cada una de las personas afectadas pueda tomar la iniciativa de la recuperación sin perjuicio de las ayudas públicas y de la acción pública directa en cuanto a las infraestructuras y redes de servicios.

Otro paso, una vez acordada la financiación, ha sido una nueva disposición, el Decreto-ley 2/2024, de 11 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda

protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja, dirigida a facilitar la construcción de viviendas protegidas en los municipios implicados que puedan ofrecerse a las personas afectadas que las necesiten e, igualmente, se fijarán las condiciones para promover la construcción de viviendas libres en esos mismos ámbitos a las que puedan acceder, sobre todo, las personas afectadas que, por las condiciones y caracteres de la colada en la zona donde se localizan sus propiedades, difícilmente podrán llevar a cabo la construcción o reconstrucción. El cuadro se completará con una disposición legal que siente las bases para promover el desarrollo económico habilitando y facilitando los suelos donde pueda instalarse toda clase de establecimientos mercantiles, en particular comerciales e industriales en sus diversas modalidades.

Pieza singular y diferenciada, pero fundamental para la viabilidad de estas actuaciones, es el otorgamiento de ayudas económicas destinadas a compensar los perjuicios económicos soportados por las personas y las empresas, en sus bienes y actividades, como consecuencia de la erupción, completando, en su caso, las ya recibidas hasta alcanzar el valor real que tuvieran el 19 de septiembre de 2021. Se trata de los recursos asignados a esta finalidad consignados en los presupuestos generales del Estado y de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el marco del Plan cuatrienal de Recuperación de La Palma.

La especialidad de las distintas medidas que se deben adoptar explica su elaboración y aprobación de forma separada, pero se trata de un bloque unitario. Estas medidas, unidas a las ya adoptadas en materia fiscal y de ejecución de las obras públicas, conforman lo que puede calificarse como una hoja de ruta de la recuperación económica y social del valle de Aridane y de la isla de La Palma. Y ello, sin perjuicio de que, en la medida que la aplicación de las distintas medidas aconseje su modificación y adaptación, se implementarán los ajustes necesarios para cumplir de manera real y efectiva con el objetivo de responder a la demanda de las personas afectadas. Ello exigirá una tarea de evaluación y de propuesta en la que será fundamental la intervención del Consejo para la Recuperación Económica y Social de La Palma, órgano colegiado del que formen parte las entidades representativas de las personas afectadas, que se crea a través de la presente ley.

En fin, este conjunto de medidas pretende sentar las bases que permitan superar la situación catastrófica que ha traído la lava, y, sobre todo, contribuir a convertir en realidad el ideal, recogido en el dictamen de la comisión de estudio del Parlamento de Canarias sobre los efectos de la crisis vulcanológica y reconstrucción de la isla de La Palma, «de rehabilitar y de revivir… de ser más fuertes que el volcán para construir sobre sus restos una sociedad mejor y más próspera».

III. Contenido y estructura de la ley de medidas en materia territorial y urbanística

La presente ley se estructura en dieciséis artículos, agrupados en tres títulos; diez disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y seis disposiciones finales.

El título preliminar comprende cinco artículos en los que se delimita el ámbito objetivo, territorial y subjetivo de la ley, así como las definiciones y la ordenación del ámbito territorial. La presente ley establece las medidas en materia territorial y urbanística que permitan, en cuanto sea seguro y técnicamente posible, la construcción, la rehabilitación o la reconstrucción de las edificaciones, los usos y las actividades en las mismas condiciones que existían el 19 de septiembre de 2021 en el ámbito espacial hoy ocupado por la colada, viabilizando, de este modo, la recuperación de la vida y las actividades preexistentes. A la consecución de ese objetivo, esta ley precisa lo que se entiende por «las mismas condiciones», referido a la situación fáctica previa de la parcela, edificación o construcción, incluyendo los usos y actividades que se realizaban en ellos. En relación con el alcance de esta recuperación se precisa el derecho de las personas propietarias y, en caso de fallecimiento, de sus herederos, incluidos los supuestos de donación en vida, tanto al restablecimiento en la misma parcela, como, en determinados supuestos, a su reubicación en otra diferente que sea apta para ello. Igualmente, con el fin de facilitar el ejercicio de este derecho, se aclara la plena compatibilidad de esas edificaciones, usos y actividades que reemplacen a las preexistentes con la ordenación territorial y urbanística vigente, desplazándola en lo que pudiera resultar contraria. Los planes incorporarán estos usos y actividades en la primera modificación sustancial de que sean objeto, pero, en cualquier

caso, la falta de adaptación no será impedimento para el otorgamiento de los títulos habilitantes necesarios para la construcción, la reconstrucción o la rehabilitación.

El título I de la Ley «Medidas de recuperación en los terrenos del ámbito territorial de la colada» comprende los artículos seis a quince, en los que sobre la base de una zonificación se establecen las condiciones para recuperación sobre los terrenos del ámbito territorial de la colada.

En efecto, esta ley se articula sobre una zonificación basada en la aptitud del terreno volcánico para desarrollar las edificaciones, los usos y las actividades preexistentes, sin que la misma altere la clasificación, ni la categorización del suelo establecida por los distintos instrumentos de ordenación. La zonificación a efectos de recuperación atiende, básicamente, a las circunstancias de temperatura, grosor y seguridad estructural del manto de malpaís, en tanto condiciona la reconstrucción de lo que había. En este sentido, esta medida constituye una regulación general, no un plan, sobre una ordenación preexistente, sin perjuicio de su proyección sobre un espacio territorial determinado.

Establecido el criterio rector, la ley establece reglas diferentes en función de los caracteres que concurren en distintas zonas de la colada, en concreto, de acuerdo con los estudios técnicos llevados a cabo, se distinguen cuatro:

1) Zonas de menos de 10 metros de espesor de colada, en las que las condiciones de la lava permiten ya llevar a cabo la recuperación.

2) Zonas de más de 10 metros de espesor de colada, en las que los estudios científicos sobre el estado del suelo impiden, de momento, llevar a cabo actuaciones de recuperación.

3) Zonas sujetas a medidas cautelares por la posible existencia de valores geomorfológicos a proteger (volcán de Tajogaite y su entorno, así como las dos fajanas), lo que, con ese carácter provisional, impide llevar a cabo cualquier actuación de recuperación.

4) Zonas que forman parte del ámbito territorial de espacios naturales protegidos (Parque Natural de Cumbre Vieja y el Monumento Natural de Los Volcanes de Aridane) en las que la recuperación se vincula con lo que permita la ordenación de cada uno de ellos.

La zonificación apuntada es, en buena parte, provisional. Lo es en cuanto a las zonas con coladas de más de 10 metros de espesor, donde la reconstrucción edificatoria depende del enfriamiento y asentamiento de la colada, sin perjuicio de que, cuando sea posible, se pueda recuperar la actividad agrícola que se hubiera venido desarrollando. Y también lo es en relación con las zonas sujetas a medidas cautelares en la medida que el plan de ordenación de los recursos naturales que debe tramitarse determinará, con precisión, lo que deba ser protegido.

Como medidas particulares debe señalarse que esta ley prevé que quien sea titular de una parcela en zona con colada de más de 10 metros de espesor y de otra situada en zona con colada de menos de 10 metros de espesor, podrá reubicar la edificación preexistente que tuviera en la primera en la parcela de menor espesor aunque, originalmente, en la misma no existiera construcción. Y, por otra parte, en el suelo que constituye el borde de la colada colindante con zona sujeta a medidas cautelares se han identificado parcelas en las que solo es posible el restablecimiento de lo preexistente y no la reubicación para evitar condicionar la decisión de protección que pueda tomar.

En todos los casos, la legitimación territorial y urbanística de las actividades de recuperación –construcción, reconstrucción y rehabilitación– queda sujeta a la previa obtención de licencia urbanística municipal que, como singularidad respecto de la legislación general del suelo, debe estar acompañada de informe científico-técnico favorable emitido por el órgano competente del Cabildo Insular de La Palma. Ahora bien, para facilitar su emisión, en el caso de parcelas situadas en zonas de menos de 10 metros de colada, el informe podrá ser sobre la parcela o también sobre el ámbito espacial en que se localice cuando las condiciones sean iguales. En cambio, cuando se pretenda actuar en zonas con coladas de más de 10 metros de espesor, el informe será parcela por parcela, pudiendo la persona propietaria antes de solicitar licencia recabar información del cabildo, a modo de consulta urbanística, sobre la viabilidad o no de construir en función del estado de la colada.

Por otra parte, en cuanto al otorgamiento de la licencia, esta ley precisa que la competencia corresponde a la respectiva alcaldía, sin perjuicio de informar al pleno, al menos cada seis meses, de las licencias otorgadas conforme a esta norma. Se trata de

mantener el régimen jurídico de la recuperación de edificaciones en el ámbito de la legislación general, reduciendo su carácter excepcional o singular a lo estrictamente necesario. En cuanto a la previsible mayor complejidad: acreditar cuáles eran los parámetros urbanísticos de la edificación que se pretende construir o reconstruir, la norma prevé la creación de un inventario con toda la información de que ya dispone la Administración autonómica que sirva como referencia para verificar la relación entre lo proyectado y lo que existía, sin perjuicio de que la persona promotora pueda acreditar, aportando los medios de prueba que lo confirmen, que aquellos parámetros eran diferentes. La finalidad del inventario es facilitar la información y agilizar la tramitación, sin impedir la contradicción. Lo importante es que las licencias se otorguen para legitimar la reconstrucción de lo preexistente con independencia de cómo se acredite esa realidad.

Finalmente, el título II de la ley «Consejo para la Recuperación Económica y Social de La Palma» contiene el artículo dieciséis, por el cual se crea este órgano colegiado de diálogo, información y consulta del que formarán parte las entidades representativas de las personas afectadas por la erupción del volcán, todo ello para garantizar un cauce adecuado de participación ciudadana.

Asimismo, la ley contiene diez disposiciones adicionales. La primera, sobre la compatibilidad del Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma con la presente ley; la segunda, sobre el uso agrícola en las zonas de recuperación de más de 10 metros de espesor de colada; la tercera, sobre elementos comunitarios; la cuarta, sobre la evaluación de la urbanización El Corazoncillo; la quinta, sobre la segregación de parcelas en suelo rústico; la sexta, sobre compensaciones por daños materiales.

La séptima, se refiere a la recuperación de El Callejón de la Gata. Para completar la regulación de los usos y actividades preexistentes en el ámbito territorial de la colada, se ha valorado de forma individualizada el caso de El Callejón de la Gata, donde por sus condiciones científico-técnicas también se estima viable la recuperación, aunque limitada exclusivamente al restablecimiento de las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos preexistentes, mayoritariamente industriales y comerciales.

La disposición adicional octava se refiere a elementos comunitarios privados, concretamente en lo que se refiere a la delimitación de la iglesia de Todoque y de la Asociación de Vecinos de Todoque, del término municipal de Los Llanos de Aridane, así como la Asociación de Vecinos de La Laguna.

La disposición adicional novena considera la recuperación económica y social de La Palma una razón imperiosa de interés general de primer orden; y la décima resalta que la presente ley tiene la condición de derecho especial en la materia que regula, siendo de preferente aplicación sobre la legislación autonómica general, básicamente la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación estatal básica que sea de aplicación.

La ley contiene una disposición transitoria, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

Mediante la disposición final primera se habilita el desarrollo del régimen del Consejo para la Recuperación Económica y Social de La Palma. Con la segunda, se modifica el Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma. Como se adelantó, con el fin de interrelacionar las acciones de recuperación dentro y fuera de colada, la ley incorpora esta disposición final en la que se procede a actualizar y modificar el Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma. La modificación consiste en la ampliación de su objeto pasando de estar limitado a las viviendas habituales a ser aplicable a toda clase de usos residenciales, incluyendo segundas residencias y viviendas vacacionales. Asimismo, la reforma persigue la coordinación de los conceptos, los procedimientos y los requisitos de

ambos decretos ley de modo que, manteniendo su obligada autonomía, puesto que uno opera básicamente fuera de la colada mientras que la presente ley actúa dentro de la colada, sin embargo, sus términos sean equiparables, facilitando con ello su entendimiento y aplicación. Por otra parte, en aras de mantener la coherencia normativa, esta regulación se completa con la disposición final tercera mediante la que se modifica, para adaptarlo a los cambios introducidos, el Decreto-ley 2/2022, de 10 de febrero, por el que se adaptan las medidas tributarias excepcionales en la isla de La Palma, al Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma y por el que se modifica el citado decreto-ley.

A modo de cláusula de cierre, la presente ley incorpora la disposición final cuarta que modifica el Decreto-ley 12/2021, de 30 de septiembre, por el que se adoptan medidas tributarias, organizativas y de gestión como consecuencia de la erupción volcánica en la isla de La Palma, con el fin de crear una unidad administrativa adscrita a la Viceconsejería de Recuperación Económica y Social de La Palma como estructura encargada de desarrollar cuantas funciones requiera el cumplimiento de los mandatos de esta disposición y de cuantas se aprueben para la recuperación de la isla, sin menoscabo de las que correspondan a otros órganos autonómicos por razón de la materia. Se trata de una estructura temporal puesto que su actividad está vinculada con las tareas de recuperación que corresponden a la Administración autonómica y, cuando se cumplan, habrá de desaparecer.

Y las disposiciones finales quinta y sexta se refieren respectivamente al desarrollo y ejecución, y a la entrada en vigor.

Para finalizar, la ley incorpora cinco anexos sobre el ámbito territorial, el ámbito de la colada, la ordenación estructural, las zonas de restablecimiento en borde de la colada, y los equipamientos y espacios libres en suelos de dominio público.

IV. Títulos competenciales de la Comunidad Autónoma de Canarias

La Comunidad Autónoma de Canarias ostenta plena competencia para regular sobre la materia, al amparo de lo dispuesto en el artículo 158 del Estatuto de Autonomía de Canarias, que atribuye a nuestra Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo, lo que en principio significa «plenitud de la función legislativa» (STC 61/1997). Esta competencia comprende la regulación del régimen urbanístico del suelo, que incluye, en todo caso, la determinación de los criterios sobre los diversos tipos de suelo y sus usos y la política de suelo y vivienda, los patrimonios públicos de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la urbanización, la edificación y el uso del suelo y el subsuelo.

Por su parte, al referirse además esta ley a materia territorial, incide en una pluralidad heterogénea de materias cuyos títulos competenciales están contenidos en el título V «De las competencias» del EAC: turismo (artículo 129); vivienda (artículo 143); medio ambiente (artículo 153); espacios naturales protegidos (artículo 154); ordenación del territorio y del paisaje (artículo 156); ordenación y gestión del litoral (artículo 157); obras públicas (artículo 159); y carreteras (artículo 162).

Asimismo, los títulos competenciales reseñados anteriormente se han de enlazar con la competencia autonómica sobre «procedimiento administrativo» del artículo 149.1.18.ª CE, en relación con los artículos 106.1, apartado c), y 106.2, apartado a) EAC. Por lo demás, esta ley ejerce otras competencias de la Comunidad Autónoma, como es la de régimen local (o territorial) prevista en el artículo 105 EAC, al prever y regular procedimientos en materias de competencias locales (artículos 70 y 75 EAC), y de autoorganización de su propia Administración (artículo 104 EAC), en virtud de la cual puede establecer la organización y el régimen de funcionamiento de su Administración, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1.18.ª CE, que incluye, en todo caso, la facultad para crear, modificar y suprimir los órganos, unidades administrativas y las entidades que la configuran o que dependen de ella. También se adaptan medidas tributarias, contenidas en el Decreto-ley 2/2022, amparadas por los artículos 115, 166.4 y Disposición adicional primera, apartado 1, letras c) y d) EAC.

En definitiva, la comunidad autónoma, en líneas generales, ostenta competencia sobre las materias que son objeto de la ley, sobre la base de los títulos competenciales que le

reconoce el Estatuto de Autonomía y que han quedado determinados en los párrafos anteriores.

V. Antecedentes normativos

Esta ley se tramita después de la promulgación y convalidación parlamentaria del Decreto-ley 9/2023, de 18 de diciembre, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja, publicado en el «Boletín Oficial de Canarias» el 19 de diciembre de 2023, toda vez que el Parlamento acordó su tramitación por el procedimiento de urgencia en su sesión plenaria de 17 de enero de 2024.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Ámbito objetivo.*

1. La presente ley tiene por objeto establecer las condiciones para facilitar la recuperación de los espacios públicos y privados en el valle de Aridane en las mismas condiciones existentes antes de la erupción, siempre que sea viable técnica y materialmente, en concreto la recuperación de las parcelas que se destinaran a los siguientes usos y actividades preexistentes:

a) Residencial, con independencia de que se destinara a vivienda habitual o no, y que incluye la segunda residencia, entendida como residencia ocasional y/o inmueble destinado a la obtención de renta.

b) Turístico en las siguientes modalidades:

i. Vivienda vacacional.

ii. Establecimientos de pequeña dimensión, sometidos al régimen de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, o norma que la sustituya.

iii. Establecimientos de pequeña y mediana dimensión que no cumplan con alguno de los requisitos propios de los anteriores, ni se incluyan en ninguno de los demás grupos de clasificación, según el artículo 16 de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, o norma que la sustituya.

iv. Cualquier otro uso turístico distinto de los anteriores que sea preexistente y consolidado.

c) Terciario en las siguientes modalidades:

i. Comercial, con una superficie útil de exposición y venta inferior a 1.000 m^2.

ii. De hostelería-restauración, que se desarrolla en establecimientos abiertos al público y que consiste en ofrecer, mediante precio, servicios de comidas y bebidas.

iii. De oficina y despacho profesional, el destinado a la prestación de servicios técnicos, jurídicos o administrativos, así como aquellos relacionados con la salud, y otros análogos.

d) Industrial de escasa entidad, aquel destinado a la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de escasa superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica, impacto ambiental y acústico.

e) Agrario, que comprende los usos ordinarios agrícolas y/o ganaderos, incluyendo el uso complementario del residencial de huerto o tenencia de animales.

f) Equipamientos, dotaciones, espacios libres y viarios, públicos y privados.

g) Cualquier otro uso o actividad distinto de los anteriores que sea preexistente a la erupción y se encontrara consolidado.

2. A los efectos de la presente ley se entiende por las mismas condiciones la situación fáctica previa a la erupción en la que se encontraba cada parcela, edificación o construcción, incluyendo los usos y actividades que se realizaban en ellas, siempre que en aquel momento

se encontraran en situación legal o asimilada a la misma lo que, en su caso, podrá acreditarse por cualquier medio válido en Derecho.

3. La ordenación y el régimen de recuperación aplicable a las distintas zonas de acuerdo con esta ley lo es sin menoscabo alguno del derecho de las personas propietarias de construir y edificar en otros lugares en los que sea legalmente posible y de acceder en igualdad de condiciones a las ayudas y compensaciones que se concedan a las personas afectadas por la erupción del volcán.

Artículo 2. *Ámbito territorial.*

1. La presente ley será de aplicación en los municipios de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte, en la superficie delimitada en el anexo 1.

2. El ámbito de colada se identifica en el anexo 2.

Artículo 3. *Ámbito subjetivo.*

La presente ley se aplica a:

a) Las personas propietarias, con anterioridad al 19 de septiembre de 2021, de terrenos destinados a los usos y actividades preexistentes del artículo 1.1 o con edificaciones destruidas o afectadas estructuralmente como consecuencia de la erupción volcánica de la isla de La Palma, destinadas a esos mismos usos preexistentes.

b) En caso de fallecimiento de las personas propietarias referidas en la letra anterior, sus derechohabientes, incluidos los supuestos de transmisión en vida a sus herederos legales.

Artículo 4. *Definiciones.*

A efectos de la presente ley se entenderá por:

a) Afectación estructural: afectación, derivada de la erupción volcánica, que requiere de actuaciones que proporcionen a la edificación seguridad constructiva, estabilidad y resistencia mecánica.

b) Destruido/a: condición atribuible a cualquier edificación, construcción o instalación que, como consecuencia de la erupción volcánica, haya visto alteradas sustancialmente sus condiciones de manera tal que imposibilite su destino a los usos que vinieran desarrollándose.

c) Edificabilidad materializada: aquella correspondiente a la edificación destruida o afectada estructuralmente por la erupción volcánica.

d) Edificabilidad prevista: aquella que la normativa urbanística y territorial aplicable prevea, referida a los terrenos afectados o a aquellos en los que se pretenda la reubicación.

e) Edificación en situación legal: aquella que fue ejecutada al amparo de un título administrativo habilitante y fuera conforme a la ordenación aplicable, así como aquella que se encuentre en situación legal de consolidación o en situación legal de afectación por actuación pública.

f) Edificación en situación asimilada a la legal: aquella que se encuentre en situación de fuera de ordenación.

g) Informe científico-técnico: aquel que se pronuncia sobre la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales de la colada en la zona, ámbito o parcela a que se refiera, así como sobre los parámetros termo-mecánicos relativos al enfriamiento de las coladas.

h) Informe técnico: aquel que se pronuncia sobre la aptitud de la parcela o la zona en la que esta se ubique con carácter previo al otorgamiento de autorización para el restablecimiento o reubicación de construcciones, instalaciones, usos y actividades.

i) Instalación: obra de escasa entidad ejecutada sobre un terreno destinada a un uso relacionado con el agrario, entre ellos los agroindustriales. Incluye los bancales sin obra de fábrica o taludes naturales y los cuartos de aperos destinados al almacenamiento de materiales y otros útiles propios de la actividad agraria, incluso aunque su ejecución precise de obras de cimentación siempre que no superen los 50 centímetros de profundidad.

j) Obras de construcción: aquellas que tengan por objeto la ejecución de una edificación en un emplazamiento distinto al de la edificación destruida o afectada estructuralmente, en la misma parcela o en una parcela distinta.

k) Obras de reconstrucción: aquellas que tengan por objeto la ejecución de una edificación en el mismo emplazamiento donde se encontraba la edificación destruida.

l) Obras de rehabilitación: aquellas que tengan por objeto lograr la adecuación estructural de la edificación, construcción o instalación proporcionándoles condiciones de seguridad constructiva, estabilidad y resistencia mecánica.

m) Parcelas en borde de colada: aquellas afectadas parcialmente o con menos de 10 metros de espesor de colada, colindantes con zonas sujetas a medidas cautelares, identificadas en el anexo 4, en las se admiten actuaciones de restablecimiento y no de reubicación.

n) Persona propietaria: persona titular del derecho de propiedad de un terreno o una edificación.

o) Recuperación: cualquier actuación tendente al restablecimiento o reubicación de edificaciones o usos y actividades preexistentes afectados o destruidos por la erupción volcánica mediante la construcción, reconstrucción, rehabilitación o implantación de aquellos.

p) Restablecimiento: ejecución de edificaciones o implantación de usos o actividades preexistentes, afectados o destruidos por la erupción volcánica, que se recuperen en la misma parcela originariamente afectada.

q) Reubicación: ejecución de edificaciones o implantación de usos o actividades preexistentes, afectados o destruidos por la erupción volcánica, que se recuperen en parcela distinta a la originariamente afectada.

r) Terreno: recurso natural de suelo sobre el que se proyecta la ordenación ambiental, territorial y urbanística atribuido exclusiva y excluyentemente a una persona propietaria o varias en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo.

s) Terreno afectado: aquel que se haya visto afectado total o parcialmente por las coladas.

t) Zonas de recuperación de menos de 10 metros de espesor de colada: zonas donde los estudios científico-técnicos llevados a cabo evidencian la aptitud de los terrenos para la recuperación residencial, bajo determinadas condiciones.

u) Zonas de recuperación de más de 10 metros de espesor de colada: zonas donde los estudios científico-técnicos llevados a cabo evidencian la imposibilidad temporal de llevar a cabo la recuperación, salvo que, en atención a la evolución del estado del suelo, sean declarados aptos mediante informe científico-técnico favorable por el Cabildo Insular de La Palma.

v) Zonas sujetas a medidas cautelares: zonas donde temporalmente no resulta posible la recuperación por la posible concurrencia de valores geomorfológicos que precisan de su protección cautelar a fin de evitar su degradación o desaparición.

w) Zonas de recuperación en espacios naturales protegidos: zonas declaradas como espacio natural protegido con carácter previo a la erupción volcánica.

Artículo 5. *Ordenación del ámbito territorial.*

1. La ordenación estructural del ámbito territorial objeto de regulación por esta ley se encuentra prevista en el anexo 3.

2. En las parcelas de dominio público identificadas en el anexo 5, las determinaciones y parámetros aplicables se concretarán en el correspondiente proyecto de obra pública, pudiendo mantenerse su destino inicial o modificarse a otro destino de uso o servicio público que sea más acorde a las necesidades del ámbito o zona a la que sirva o atienda.

TÍTULO I

Medidas de recuperación en los terrenos del ámbito territorial de la colada

Artículo 6. *Condiciones de las zonas de recuperación de menos de 10 metros de espesor de colada.*

1. En las zonas de recuperación de menos de 10 metros de espesor de colada las personas relacionadas en el artículo 3 podrán solicitar licencia para el restablecimiento o reubicación de las edificaciones destruidas o afectadas estructuralmente que vinieran destinándose a los usos o actividades preexistentes, en edificabilidad equivalente a la materializada o prevista, así como para el restablecimiento o reubicación de aquellos mismos usos.

También podrán solicitar licencia de rehabilitación de inmuebles afectados, con o sin modificación del uso actual, para destinarlos al uso o actividad preexistente a la que venía destinándose la edificación destruida o afectada estructuralmente.

En caso de que la persona afectada sea titular o tenga un derecho de disposición sobre una parcela también situada en una zona con colada de menos de 10 metros de espesor podrá reubicar la edificación preexistente en esta segunda parcela, agotando con ello su derecho.

2. La construcción, reconstrucción o rehabilitación de edificaciones o la recuperación de usos o actividades preexistentes se legitimará en cualquier parcela respecto de la que las personas a las que se refiere el apartado primero acrediten ser titulares de cualquier derecho subjetivo suficiente.

La recuperación se legitimará con independencia de las determinaciones aplicables a dicha parcela en la ordenación insular, territorial y urbanística.

3. La construcción a que se refiere el apartado 2 de este precepto no podrá materializarse sobre parcelas que, con anterioridad al 19 de septiembre de 2021, se encontraran en alguna de las siguientes situaciones:

a) Incluidas en un espacio natural protegido o en Red Natura 2000, salvo que el respectivo plan o norma legitime el correspondiente uso y edificación en dicha parcela.

b) Destinadas y ejecutadas como dominio público o afectadas por sus servidumbres, o que, según el planeamiento urbanístico, estén destinadas a zonas verdes o espacios libres y se hubieran ejecutado.

4. Sin perjuicio de lo expuesto, las parcelas en borde de colada identificadas en el anexo 4, solo podrán destinarse al restablecimiento y no a la reubicación.

5. Lo dispuesto en este artículo para los usos y actividades preexistentes se entenderá sin perjuicio del cumplimiento de la normativa técnica y de actividades clasificadas.

Artículo 7. *Régimen de usos en las zonas de recuperación de menos de 10 metros de espesor de colada.*

En las parcelas donde se pretenda la recuperación se admiten los siguientes usos:

a) Uso residencial, en cualquiera de sus modalidades –entre ellas vivienda habitual, segunda residencia y vivienda vacacional–, con el que son compatibles los usos complementarios de aparcamiento, jardín, huerto (con depósito de agua, en su caso), tenencia de animales domésticos, actividad ganadera (hasta los límites fijados para que dicha actividad se considere clasificada), deportivo y piscina, bodega, cuarto de aperos, construcciones ligeras, entre otros.

b) Uso turístico, que será compatible o alternativo con el residencial, en la modalidad de vivienda vacacional.

c) Uso turístico, que será compatible o alternativo con el residencial en función de la preexistencia en las parcelas afectadas en las siguientes modalidades:

i. Establecimientos de pequeña dimensión, sometidos al régimen de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de quince o más años de antigüedad de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, o norma que la sustituya.

ii. Establecimientos de pequeña y mediana dimensión que no cumplan con alguno de los requisitos propios de los anteriores ni se incluyan en ninguno de los demás grupos de clasificación, según el artículo 16 de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, o norma que la sustituya.

Los establecimientos de pequeña dimensión sometidos al régimen de turismo rural sobre edificaciones ya existentes de 15 o más años de antigüedad o establecimientos de pequeña y mediana dimensión no contemplados en los demás grupos de clasificación, no tendrán que cumplir con los requisitos establecidos en dicho texto legal en caso de ser incompatibles con las previsiones de la presente ley.

d) Cualquier otro uso turístico distinto de los anteriores, teniendo como presupuesto la preexistencia en las parcelas afectadas y no resultando de aplicación los estándares establecidos en la normativa turística.

e) Uso terciario comercial (con una superficie útil de exposición y venta inferior a 1.000 m^2), y, alternativa o acumulativamente, de hostelería o restauración y de oficina o despacho profesional, que será compatible con el residencial. Con carácter general la compatibilidad será de hasta un 45 % de la edificabilidad, salvo que la edificación preexistente se destinara en un porcentaje superior a dicho uso compatible.

f) Uso industrial en la categoría de taller artesanal, que será compatible con el residencial. Con carácter general la compatibilidad será de hasta un 45 % de la edificabilidad, salvo que la edificación preexistente se destinará en un porcentaje superior a dicho uso compatible.

g) Uso agrario, que comprende los usos ordinarios agrícolas y/o ganaderos, incluyendo el uso complementario del residencial de huerto o tenencia de animales, que será compatible con el uso residencial en función de la preexistencia.

h) Uso de equipamientos, dotaciones y espacios libres.

i) Cualquier otro uso o actividad preexistente, en los términos del artículo 1 de esta ley.

Artículo 8. *Competencia.*

1. Se atribuye a la alcaldía del ayuntamiento en el que se ubique la parcela en que pretenda llevarse a cabo la recuperación la competencia para otorgar la autorización prevista en el artículo 6 de esta norma.

2. Dicha competencia podrá ser delegada en otro órgano de la misma Administración.

Artículo 9. *Procedimiento.*

1. El procedimiento de otorgamiento se iniciará mediante solicitud de la persona promotora, acompañada de proyecto básico o proyecto de ejecución, ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa técnica y sectorial aplicable, así como del título o declaración responsable acreditativo de la titularidad del dominio o derecho suficiente sobre la parcela correspondiente.

Dicho proyecto deberá incluir un anexo comprensivo de las obras de ejecución de los servicios necesarios que demande la recuperación, según el artículo 10 siguiente, hasta la conexión con las infraestructuras que desarrolle la Administración.

Los parámetros de edificabilidad, ocupación, altura y tipología de las edificaciones objeto de recuperación serán los que consten en el inventario elaborado por la Administración autonómica, sin perjuicio que la persona promotora pueda acreditar que eran otros diferentes aportando medios de prueba bastantes para justificarlo.

2. Acreditada la aportación de los documentos, se acordará por la alcaldía la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la alcaldía requerirá a la persona solicitante por una sola vez y por plazo de diez días, con advertencia de tenerla por desistida de su solicitud en caso de inactividad, para que subsane los defectos observados o acompañe los documentos omitidos. La no cumplimentación del trámite facultará a la alcaldía a dictar resolución teniendo por desistida a la persona promotora de la solicitud, finalizando con ello el procedimiento, que será susceptible del recurso procedente.

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán y emitirán los informes técnicos y jurídico, que deberán pronunciarse sobre los siguientes extremos:

a) Adecuación del proyecto a las determinaciones de la presente norma.
b) Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.
c) Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial en su caso.
d) Adecuación del contenido material del proyecto sobre accesibilidad y habitabilidad.
e) Comprobación de que la construcción o reconstrucción cumple los límites fijados en el artículo 6.1.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la secretaría del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de las determinaciones de la presente norma.

4. A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiriéndole un plazo no superior a un mes, prorrogable a solicitud de la persona interesada, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

5. Una vez instruido el expediente y para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista a la persona interesada para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.
b) Desistir de la solicitud.
c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación, antes del inicio de la actuación, de los incumplimientos advertidos.

6. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido a la alcaldía al objeto de dictar la resolución correspondiente sobre la autorización solicitada en el plazo de tres meses desde la presentación en forma de la misma.

7. Transcurrido el plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entender desestimada su solicitud.

8. El otorgamiento de la licencia estará en todo caso condicionado a la existencia de informe técnico favorable por parte del Cabildo Insular de La Palma, ya sea sobre la parcela, ya lo sea respecto del ámbito o la zona en que se localice.

9. Con carácter semestral, la alcaldía informará al pleno del ayuntamiento de las licencias otorgadas con base en lo previsto en esta ley.

Artículo 10. *Dotación de servicios en las parcelas aptas para la recuperación.*

1. La persona promotora deberá asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demande la recuperación de la parcela, hasta la conexión con las infraestructuras que desarrolle la Administración.

2. En particular, y hasta tanto se produzca la conexión de la edificación con las correspondientes redes generales, las edificaciones deberán disponer de depuradoras, o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros. Igualmente, en tanto se produzca la conexión a la red eléctrica, podrán disponer de instalaciones de producción propia de energía eléctrica renovable. Por otra parte, la persona promotora deberá ceder gratuitamente los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios.

3. La autorización se acordará bajo la condición suspensiva de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras necesarias, no pudiendo comenzar la recuperación hasta la prestación de dicha garantía, y hasta la conexión con las infraestructuras que desarrolle la Administración.

4. Las obras se autorizarán, en su caso, en la resolución de la alcaldía que legitime la correspondiente recuperación.

Artículo 11. *Sistema viario.*

1. Las carreteras de interés municipal, insular y regional identificadas en el anexo 3 serán ejecutadas y financiadas por la Administración competente.

2. El trazado de las vías municipales que se define en el anexo 3, que también serán ejecutadas y financiadas por la Administración, tiene carácter indicativo, debiendo determinarse sus parámetros urbanísticos en los respectivos proyectos de obra que correspondan.

3. La Administración competente, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas o topográficas, fijará para cada carretera o tramo de ella las dimensiones de las zonas de servidumbre y de afección, en los términos de la normativa canaria sobre carreteras, respetando, en todo caso, la alineación y, en su caso, el retranqueo, que tuvieran las construcciones, edificaciones e instalaciones preexistentes.

4. La Administración competente podrá colaborar en la recuperación de caminos de servicios de personas privadas, en especial aquellos que, tras su reconstrucción, sean abiertos al uso general o sirvan de soporte o de apoyo a redes de servicios esenciales.

Artículo 12. *Condiciones de las zonas de recuperación de más de 10 metros de espesor de colada.*

1. En las zonas de recuperación de más de 10 metros de espesor de colada, por la presencia de altas temperaturas, por la susceptibilidad de colapso de los terrenos por la presencia de tubos volcánicos, y/o por las condiciones geotécnicas desfavorables a la edificación, la recuperación queda demorada hasta que la evolución de esas circunstancias lo permitan. En ese momento, se podrá solicitar la licencia a la que se refiere el artículo 6, debiendo cumplirse con los mismos requisitos previstos para el restablecimiento o reubicación de edificaciones y usos y actividades preexistentes en las zonas de recuperación residencial de menos de 10 metros de espesor de colada.

2. No obstante, con anterioridad a la concesión de la licencia, deberá emitirse informe científico-técnico favorable por parte del Cabildo Insular de La Palma.

3. Como presupuesto para poder solicitar la licencia, el Cabildo Insular de La Palma habrá de emitir, a petición de las personas interesadas, informe sobre viabilidad, en términos de seguridad para la recuperación, de la parcela urbanística.

4. Sin perjuicio de lo anterior, y exclusivamente para el restablecimiento de edificaciones de tipología unifamiliar aislada, el Cabildo Insular de La Palma deberá pronunciarse sobre la aptitud de aquellas parcelas respecto de las que las personas afectadas acrediten, mediante informe científico-técnico formulado por entidad acreditada, su seguridad geotécnica, así como de su acceso, y siempre y cuando se proponga una alternativa constructiva que no altere sustancialmente las condiciones primigenias de la colada.

En caso de informe favorable por el Cabildo Insular de La Palma al respecto, podrá autorizarse excepcionalmente por el ayuntamiento correspondiente la ejecución de las obras, siempre que conste en el expediente declaración responsable sobre la asunción de los posibles riesgos de la actuación por parte de la persona promotora.

5. En tanto sea inviable la recuperación en las parcelas incluidas en estas zonas, si la persona afectada es titular o tiene un derecho de disposición sobre una parcela situada en una zona con colada de menos de 10 metros de espesor dentro del ámbito territorial de la colada podrá reubicar la edificación preexistente en esta segunda parcela, agotando con ello su derecho.

6. Con el fin de facilitar información sobre la evolución de la colada, con periodicidad semestral, el cabildo insular publicará en su página web el mapa de calor de la colada actualizado con indicación de las zonas de exclusión.

Artículo 13. *Condiciones de las zonas de recuperación sujetas a medidas cautelares.*

1. En las zonas sujetas a medidas cautelares, por la posible concurrencia en las mismas de valores geomorfológicos, no será posible la realización de actuaciones de recuperación

hasta que mediante orden de la consejería competente en materia de espacios naturales protegidos se inicie el procedimiento de declaración de espacio natural protegido.

2. En estas zonas no se otorgarán ni aprobarán nuevas licencias u otros títulos habilitantes para la ejecución de obras y el desarrollo de usos en aplicación de lo previsto en el artículo 23 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, o norma que la sustituya, hasta que se apruebe la orden a la que se refiere el apartado anterior, sin que pueda prolongarse más de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley.

3. Excepcionalmente, por razones imperiosas de interés general, podrán ejecutarse en dicho ámbito obras públicas o relacionadas con la prestación de servicios de interés público o general que resulten necesarias para la recuperación económica y social de la isla. Igualmente, se permite el desarrollo de los usos agrarios que se vinieran realizando en terrenos incluidos en estas zonas que no resultaron afectados por la colada.

4. En tanto sea inviable la recuperación en las parcelas incluidas en estas zonas, si la persona afectada es titular o tiene un derecho de disposición sobre una parcela situada en una zona con colada de menos de 10 metros de espesor dentro del ámbito territorial de la colada podrá reubicar la edificación preexistente en esta segunda parcela, agotando con ello su derecho.

5. La orden a que se refiere el apartado 1 dispondrá el inicio del procedimiento para la declaración como espacio natural protegido de esta zona, comprobará la existencia de valores geomorfológicos de especial interés o valor y acotará la ocupación territorial a lo estrictamente necesario para proteger esos valores, de acuerdo y con los efectos previstos en el artículo 180 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o norma que la sustituya.

Artículo 14. *Condiciones de recuperación en espacios naturales protegidos.*

1. En las zonas de recuperación en espacio natural protegido solo será posible el restablecimiento de edificaciones, usos y actividades legales, condicionado a informe científico-técnico favorable por parte del Cabildo Insular de La Palma a fin de determinar la idoneidad de los terrenos, siempre que la edificación y los usos preexistentes a recuperar sean compatibles con el régimen previsto en el instrumento de ordenación del espacio natural correspondiente.

2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, en los ámbitos de los espacios naturales protegidos del Parque Natural de Cumbre Vieja y del Monumento Natural de Los Volcanes de Aridane, prevalecerá la ordenación prevista en su plan rector de uso y gestión y en sus normas de conservación, respectivamente.

3. A los efectos del apartado primero, los usos, las actividades, incluidas las agrarias, y las edificaciones que, antes de su destrucción por la colada, se encontraran en situación legal o en situación asimilada a legal de acuerdo con lo previsto en la presente ley, se declaran compatibles con la ordenación de esos espacios a los efectos de su restablecimiento o, en el caso de que la misma sea inviable, si la persona afectada es titular o tiene un derecho de disposición sobre una parcela situada en una zona con colada de menos de 10 metros de espesor dentro del ámbito territorial de la colada podrá reubicar la actividad agraria y/o la edificación preexistente en esta segunda parcela, agotando con ello su derecho.

Artículo 15. *Compatibilidad de las edificaciones con la ordenación urbanística.*

Las edificaciones, construcciones o instalaciones cuya construcción, reconstrucción o rehabilitación sea autorizada al amparo de la presente ley se declaran compatibles con el planeamiento urbanístico y territorial en vigor, sin perjuicio de la adaptación del planeamiento que se realizará cuando se lleve a cabo la primera modificación sustancial plena posterior de ese instrumento. La falta de adaptación no será impedimento para el otorgamiento de los títulos habilitantes necesarios.

TÍTULO II

Consejo para la Recuperación Económica y Social de La Palma

Artículo 16. *Consejo para la Recuperación Económica y Social de La Palma.*

1. Para garantizar un cauce adecuado de participación ciudadana se crea el Consejo para la Recuperación Económica y Social de La Palma, como órgano colegiado de diálogo, información y consulta del que formarán parte las entidades representativas de las personas afectadas por la erupción del volcán.

2. El Consejo para la Recuperación Económica y Social de La Palma tendrá las funciones siguientes:

a) Impulsar políticas y actuaciones orientadas a favorecer el desarrollo de las zonas afectadas.

b) Informar, en el trámite de información pública, los anteproyectos de leyes y demás disposiciones de carácter general de la Comunidad Autónoma de Canarias, cuyo objetivo sea la recuperación económica y social de las zonas afectadas y en general de la isla de La Palma.

c) Presentar propuestas de planes de trabajo.

d) Proponer a la persona titular de la consejería competente en materia de recuperación económica y social de La Palma la elevación al Consejo de Gobierno, de los informes que considere oportunos, especialmente aquellos que afecten a la situación, evolución y participación de la sociedad insular en el ámbito de la recuperación.

e) Realizar el seguimiento y evaluación de la evolución de la recuperación de las zonas afectadas por la erupción volcánica, informando sobre la ejecución de los planes desarrollados.

f) Cualesquiera otras funciones de carácter consultivo que le sean encomendadas por parte de las personas que lo integren en materia de recuperación.

Disposición adicional primera. *Compatibilidad del Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma con la presente ley.*

Las personas que hayan obtenido u obtengan licencia al amparo del Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma, no están excluidas de la aplicación de las medidas de la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Uso agrícola en las zonas de recuperación de más de 10 metros de espesor de colada.*

1. En las zonas de recuperación de más de 10 metros de espesor de colada será posible el restablecimiento de usos agrícolas preexistentes, sin construcciones ni edificaciones, resultando de aplicación el régimen de usos general y por categorías del suelo rústico de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o norma que la sustituya, así como el admitido por la normativa urbanística o territorial aplicable, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 6 y siguientes.

2. En función de la categoría de suelo rústico de que se trate, será admisible también la ejecución de instalaciones que resulten necesarias para el desarrollo de los usos admitidos, siempre que se cumplan las condiciones específicas que se establezcan para la recuperación de la actividad agraria en el ámbito de la colada, con sujeción a la emisión de los informes previstos en el artículo 12.

Disposición adicional tercera. *Elementos comunitarios.*

1. La delimitación del centro de interpretación e investigación de la erupción volcánica de 2021 y el cementerio de Nuestra Señora de Los Ángeles del término municipal de Los Llanos de Aridane, se recoge en el anexo 3.

2. Se declaran de utilidad pública a efectos de su expropiación forzosa, así como la urgencia de su ocupación, los suelos necesarios para su ejecución.

3. Los parámetros urbanísticos de dichos elementos comunitarios se determinarán en los respectivos proyectos de obra.

Disposición adicional cuarta. *Evaluación de la urbanización El Corazoncillo.*

Por el Cabildo Insular de La Palma se emitirá informe sobre los procesos geofísicos y geotécnicos de la urbanización El Corazoncillo identificada en el anexo 3, así como de la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales de las edificaciones de la zona, a efectos de determinar la idoneidad técnica de las mismas.

En función de los resultados del informe emitido, las personas propietarias de las edificaciones que no resulten aptas o seguras para su uso o de aquellas que se localicen sobre terrenos donde puedan aflorar nuevas patologías que comprometan la estabilidad y seguridad estructural de las mismas, podrán solicitar la licencia a que se refiere el artículo 6 de esta ley a efectos de su reubicación en las zonas de menos de 10 metros de espesor de colada.

En caso contrario, por el ayuntamiento se otorgará la autorización que corresponda para legitimar su uso, así como, en su caso, las obras necesarias para su rehabilitación.

Disposición adicional quinta. *Segregación de parcelas en suelo rústico.*

1. En caso de que la parcela donde se construya o reconstruya la nueva edificación esté situada en alguna de las categorías de suelo rústico, la superficie construida podrá segregarse del resto de la parcela a efectos de su inscripción en el registro de la propiedad, quedando excluida del régimen aplicable a la unidad mínima de cultivo regulada por el Decreto 58/1994, de 22 de abril, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.

2. Igualmente, la concesión de la licencia de segregación a que se refiere esta disposición no requerirá la emisión de informe de la consejería competente en materia de agricultura.

Disposición adicional sexta. *Compensaciones por daños materiales.*

El Gobierno de Canarias adoptará cuantas medidas de compensación de carácter económico resulten necesarias para garantizar la recuperación.

Disposición adicional séptima. *Recuperación de El Callejón de la Gata.*

1. En el ámbito denominado «Callejón de la Gata», en el municipio de Los Llanos de Aridane, delimitado en el Plan Parcial I-2 Los Campitos, aprobado definitivamente por Orden de 6 de abril de 2000, de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, y publicado en el «Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife» número 059/00, de 12 de mayo, incluidas sus modificaciones, será posible el restablecimiento de las edificaciones y usos preexistentes.

2. En este ámbito será de aplicación el régimen y procedimiento previsto para las zonas de recuperación de menos de 10 metros de espesor de colada.

Disposición adicional octava. *Elementos comunitarios privados.*

La delimitación de la iglesia de Todoque y de la Asociación de Vecinos de Todoque, del término municipal de Los Llanos de Aridane, así como la Asociación “Sociedad de Instrucción Recreo Velia”, se recoge en el anexo 5, a efectos de su recuperación.

Disposición adicional novena. *Razón imperiosa de interés general.*

1. La recuperación económica y social de La Palma es una razón imperiosa de interés general de primer orden, en particular en relación con las obras de recuperación o reconstrucción de las redes viarias y de las infraestructuras y servicios públicos, insulares y municipales, a los efectos de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, o norma que la sustituya.

2. Igualmente, las obras de construcción, reconstrucción o rehabilitación precisas para la recuperación de los usos y actividades preexistentes a que se refiere esta ley quedan excluidas de evaluación de impacto ambiental dadas las circunstancias excepcionales que las justifican, de acuerdo con lo previsto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, o norma que la sustituya.

Disposición adicional décima. *Legislación general.*

1. En todo lo no previsto en la presente ley y siempre que sea compatible con sus fines, serán de aplicación, por el orden señalado, las siguientes normas:

a) Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, o norma que la sustituya.
b) Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o norma que la sustituya.

2. Lo dispuesto en esta norma y, en particular, en el apartado anterior, lo es sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación estatal correspondiente.

Disposición transitoria única. *Normas de transición.*

Los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de la presente ley se seguirán rigiendo por lo dispuesto en el Decreto-ley 9/2023, de 18 de diciembre, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción de Cumbre Vieja.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.
2. En particular queda derogado el Decreto-ley 9/2023, de 18 de diciembre, de medidas en materia territorial y urbanística para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo del régimen del Consejo para la Recuperación Económica y Social de La Palma.*

Se faculta a la persona titular de la consejería con competencias en materia de recuperación económica y social de La Palma para establecer, mediante orden departamental, las disposiciones necesarias sobre la composición y el régimen de organización y de funcionamiento del Consejo para la Recuperación Económica y Social de La Palma.

Disposición final segunda. *Modificación del Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma.*

Uno. Se modifica la denominación del Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, que pasa a ser la siguiente:

> «Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma.»

Dos. Se modifican los siguientes preceptos del Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, quedando con la siguiente redacción:

> **«Artículo 2.** *Ámbito objetivo.*
>
> 1. El presente decreto-ley será de aplicación a la construcción y reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial en cualquiera de sus modalidades, incluyendo la vivienda vacacional, en situación legal o asimilada a la legal, destruidas

por las coladas de la erupción volcánica acaecida a partir del 19 de septiembre de 2021.

2. Asimismo, será de aplicación a la rehabilitación de inmuebles afectados por dichas coladas para ser destinados a uso residencial, con o sin modificación del uso actual.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos del presente decreto-ley, se entenderá por:

1. Edificación en situación legal: aquella que fue ejecutada al amparo de un título administrativo habilitante y fuera conforme con la ordenación aplicable, así como aquella que se encuentre en situación legal de consolidación o en situación legal de afectación por actuación pública.

2. Edificación en situación asimilada a la legal: aquella que se encuentre en situación de fuera de ordenación.

3. Uso residencial: el destinado a alojamiento habitual o no habitual de personas, en cualquiera de sus modalidades. Entre ellas se incluyen la vivienda habitual, las denominadas segundas residencias y la vivienda vacacional.

4. Obras de rehabilitación: aquellas que tengan por objeto lograr la adecuación estructural de la edificación, construcción o instalación proporcionándoles condiciones de seguridad constructiva, estabilidad y resistencia mecánica.

Artículo 4. *Autorización para la construcción y reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial, en situación legal o asimilada a la misma.*

1. Las personas propietarias, así como sus derechohabientes, incluidos los supuestos de transmisión en vida a sus herederos legales, de edificaciones destinadas a vivienda o cualquier otra modalidad de uso residencial, en situación legal o asimilada a la misma, destruidas o afectadas estructuralmente por la erupción volcánica acaecida a partir del 19 de septiembre de 2021, podrán solicitar licencia para la construcción y reconstrucción hasta un máximo equivalente a la edificabilidad del inmueble sustituido, con el mismo uso que se desarrollaba en dicho inmueble, y adaptándose a la tipología del entorno en que se encuentre la parcela.

En caso de edificaciones en situación de fuera de ordenación, la altura máxima en suelo urbano y rústico de asentamiento será de dos plantas, sin que pueda superarse la que tuviera la vivienda afectada, en caso de ser menor. En el resto de categorías de suelo rústico a que se refiere el apartado 2 de este artículo, la altura máxima será de una planta.

Dichos parámetros podrán alterarse para el cumplimiento de la normativa sobre condiciones de habitabilidad.

También podrán solicitar la rehabilitación de inmuebles afectados por dichas coladas para ser destinados a uso residencial, con o sin modificación del uso actual, siempre que se encuentren en situación legal o asimilada a la misma.

2. La reconstrucción podrá ejecutarse en la misma parcela en la que se ubiquen, si resulta materialmente posible. La construcción de nueva edificación residencial en sustitución de la destruida podrá realizarse en cualquier parcela respecto de la que las personas a las que se refiere el apartado primero acrediten ser titulares de cualquier derecho subjetivo suficiente y que esté clasificada como suelo urbano o suelo rústico de asentamiento situada en cualquier municipio de La Palma, excepto en las coladas de la erupción volcánica.

En caso de que las personas afectadas no tengan ningún derecho de titularidad del dominio o derecho suficiente sobre la parcela correspondiente o acrediten la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar las edificaciones en parcelas clasificadas y categorizadas según lo dispuesto en el presente artículo, las mismas se podrán implantar en parcelas sobre las que tengan algún derecho subjetivo que les faculte para dicha reconstrucción, en cualquier municipio de La Palma, que estén clasificadas y categorizadas según el siguiente orden de prelación:

a) Suelo rústico común.

b) Suelo rústico de protección agraria.
c) Suelo rústico de protección paisajística.

La construcción podrá legitimarse con independencia de las determinaciones aplicables a dicha parcela en la ordenación general de los recursos naturales y del territorio y en la ordenación urbanística.

En caso de que la parcela se ubique en suelo rústico común, suelo rústico de protección agraria o suelo rústico de protección paisajística, la reconstrucción se realizará en la zona menos fértil de la misma.

3. La construcción a que se refiere el apartado 2 de este precepto no podrá materializarse sobre parcelas:

a) Incluidas en un espacio natural protegido o en Red Natura 2000, salvo que el respectivo plan o norma legitime el correspondiente uso y edificación en dicha parcela.

b) Destinadas a dominio público o afectadas por sus servidumbres, o que, según el planeamiento urbanístico, estén destinadas a zonas verdes o espacios libres.

c) Que, según el Plan Insular de Ordenación de La Palma, deban ser excluidas del proceso de urbanización y edificación, en prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.

d) Que, según el Plan Insular de Ordenación de La Palma, deban ser excluidas de procesos de urbanización y edificación por razones ambientales, salvo las parcelas ubicadas en zona Bb1.4, y que estén clasificadas y categorizadas según el orden de prelación del apartado 2, previo informe del Cabildo Insular de La Palma que acredite que en la parcela no se mantienen los valores ambientales que determinaron su zonificación.

La tipología de la edificación deberá adaptarse a la del entorno y no podrá superar una planta de altura.

e) Que, según el Plan Insular de Ordenación de La Palma, estén incluidas en áreas de actividad económica estratégica.

El supuesto previsto en la letra d) no será aplicable cuando la parcela se localice en los municipios de El Paso, Los Llanos de Aridane y Tazacorte, en los que podrá materializarse aunque se ubiquen en la indicada zona Bb1.4.

4. En caso de que las personas a las que se refiere el apartado 1 de este artículo, no dispongan de otras parcelas sobre las que ostenten algún derecho subjetivo en el ámbito territorial objeto de esta norma, podrán solicitar la permuta en los términos reconocidos por la legislación estatal.

Artículo 5. *Competencia.*

1. Se atribuye a la alcaldía del ayuntamiento en el que se ubique la parcela en que pretenda llevarse a cabo la recuperación la competencia para otorgar la autorización prevista en el artículo 6 de esta norma.

2. Dicha competencia podrá ser delegada en otro órgano de la misma Administración.

Artículo 6. *Procedimiento.*

1. Se iniciará mediante solicitud de la persona promotora de la obra, acompañada de proyecto básico o proyecto de ejecución ajustado a los requisitos técnicos establecidos por la normativa técnica y sectorial aplicable, y de los títulos o declaración responsable acreditativos de la titularidad del dominio o derecho suficiente sobre la parcela correspondiente.

Dicho proyecto deberá incluir un anexo comprensivo de las obras de ejecución de los servicios necesarios que demande la edificación a realizar, cuando la parcela esté situada en suelo rústico o urbano no consolidado.

Los parámetros de edificabilidad, ocupación, altura y tipología de las edificaciones objeto de recuperación serán los que consten en el inventario elaborado por la Administración autonómica, sin perjuicio que la persona promotora pueda acreditar que eran otros diferentes aportando medios de prueba bastantes para justificarlo.

2. Acreditada la aportación de los documentos, se acordará por la alcaldía la admisión de la solicitud y el inicio de la fase de instrucción. En caso de que la solicitud no reuniera los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la alcaldía requerirá a la persona solicitante por una sola vez y por plazo de diez días, con advertencia de inadmisión, para que subsane la falta o acompañe los documentos omitidos. La no aportación de los documentos exigidos facultará a la alcaldía a decretar la inadmisión de la solicitud, finalizando con ello el procedimiento.

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán y emitirán los informes técnicos y jurídico, que deberán pronunciarse sobre los siguientes extremos:

a) Adecuación del proyecto a las determinaciones de la presente norma.

b) Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.

c) Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial.

d) Adecuación del contenido material del proyecto sobre accesibilidad y habitabilidad.

e) Comprobación de que la reconstrucción cumple los límites fijados en el artículo 4.1.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la secretaría general del ayuntamiento, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de las determinaciones de la presente norma.

4. A la vista de los informes, si estos fueran desfavorables por la concurrencia de defectos subsanables en el proyecto, la Administración podrá requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, confiriéndole un plazo no superior a un mes, prorrogable a solicitud de la persona interesada, para su cumplimentación, debiendo emitirse nuevo informe sobre la subsanación presentada, en su caso.

5. Una vez instruido el expediente y, para el supuesto de haberse emitido informe desfavorable a la solicitud, se dará vista a la persona interesada para que en el plazo de quince días pueda formular alegaciones que podrán consistir en:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de la solicitud.

c) Solicitar una estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación, antes del inicio de la actuación, de los incumplimientos advertidos.

6. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en el apartado anterior o transcurrido el plazo conferido para ello, el expediente será remitido a la alcaldía al objeto de dictar la resolución correspondiente sobre la autorización solicitada en el plazo de tres meses desde la presentación en forma de la misma.

7. Transcurrido el plazo máximo de resolución sin haberse adoptado y notificado el acuerdo correspondiente, se entenderá desestimada la solicitud.

8. Cada seis meses, la alcaldía informará al pleno municipal de las licencias otorgadas con base en lo previsto en este decreto-ley.

Artículo 7. *Urbanización de las parcelas objeto de las autorizaciones.*

1. Cuando la parcela se sitúe en suelo rústico o urbano no consolidado, la persona promotora deberá asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demande la edificación a realizar. En particular, y hasta tanto se produzca su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas, deberán disponer de depuradoras, o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

2. Las personas propietarias de parcelas en suelo urbano no consolidado participarán en las operaciones de equidistribución y urbanización en las mismas condiciones que el resto de personas propietarias incluidas en la respectiva unidad de actuación, pero dichas parcelas no serán objeto de nueva adjudicación,

conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan.

3. Cuando la parcela se sitúe en suelo urbano consolidado, la persona promotora deberá costear y ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo, cuando proceda, la cesión gratuita de los terrenos destinados a viario que sean imprescindibles para el acceso y la instalación de los servicios públicos necesarios a los que deba conectarse para adquirir la condición de solar.

A estos efectos, se entenderán que están abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, cuando lo esté, al menos, la vía que permita el acceso a la misma.

4. La autorización de la edificación de las parcelas se acordará bajo la condición de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización necesarias, no pudiendo comenzar la ejecución de la edificación hasta la prestación de dicha garantía.»

Disposición adicional primera. *Aplicación del régimen jurídico de las licencias urbanísticas previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.*

Serán de aplicación a las autorizaciones objeto de la presente norma los artículos 339, 341, 346 y 347 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en lo que no contradiga el presente decreto-ley.

Disposición adicional segunda. *Adaptación del planeamiento.*

La compatibilidad de las edificaciones, incluyendo las de urbanización que procedan, y del uso a que se destinen tendrá efecto directo, sin perjuicio de la adaptación de la correspondiente ordenación urbanística que se llevará a cabo a través de la primera modificación sustancial plena en el respectivo municipio.»

Disposición final segunda. *Regulación de parámetros urbanísticos en suelo rústico.*

1. El pleno de cada ayuntamiento podrá establecer mediante ordenanza, los siguientes parámetros para la reconstrucción de viviendas y establecimientos en las categorías de suelo rústico recogidas en el apartado 2 del artículo 4 de esta norma:

a) Altura, que no podrá superar una planta, salvo en suelo rústico de asentamiento, donde podrá alcanzar dos plantas.

b) Localización de la edificación dentro de la parcela.

c) Retranqueos a linderos y al eje de caminos.

2. A los efectos de facilitar la reconstrucción, la parcela mínima edificable será, en todo caso, de 500 metros cuadrados. Esta determinación tiene la consideración de norma de aplicación directa sin que su exigibilidad requiera la adaptación de planes y/o ordenanzas que sean contrarias.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor y vigencia.*

1. El presente decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial de Canarias”.

2. Las solicitudes previstas en el artículo 6 de este decreto-ley podrán presentarse hasta el 31 de diciembre de 2027.»

Tres. El resto del Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, no afectado por esta modificación, se mantiene vigente.

Disposición final tercera. *Modificación del Decreto-ley 2/2022, de 10 de febrero, por el que se adaptan las medidas tributarias excepcionales en la isla de La Palma, al Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de viviendas habituales afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma y por el que se modifica el citado decreto-ley.*

Uno. Se modifican los siguientes preceptos del Decreto-ley 2/2022, de 10 de febrero, que quedan con la siguiente redacción:

«Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. El presente decreto-ley es aplicable a la transmisión onerosa o gratuita de las parcelas situadas en cualquier municipio de La Palma a que se refiere el artículo 4 del Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma.

Cuando se realice una transmisión onerosa o gratuita de terrenos ubicados en estos municipios y calificados de solares conforme con la regulación del suelo y ordenación urbana, no resultará de aplicación el presente decreto-ley, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 4.Uno.3, 6.1.b) y 7.3 del Decreto-ley 12/2021, de 30 de septiembre, por el que se adoptan medidas tributarias, organizativas y de gestión como consecuencia de la erupción volcánica en la isla de La Palma.

2. No obstante, lo dispuesto en el artículo 3 de este decreto-ley será de aplicación a las ejecuciones de obras para la construcción de edificaciones destinadas a uso residencial a las que se refiere el artículo 4.2 del Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma.

Artículo 2. *Medidas tributarias en relación a la transmisión de parcelas.*

Uno. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Se aplicará el tipo cero a las transmisiones de parcelas sujetas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

– Que el devengo del impuesto sea con posterioridad al día 23 de enero de 2022.

– Que las parcelas sean destinadas a la construcción de edificaciones destinadas a uso residencial en situación legal o asimilada a la misma en sustitución de las destruidas por la erupción del volcán, en los términos previstos en el Decreto-ley 1/2022, de 20 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística y económica para la construcción o reconstrucción de edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por la erupción volcánica en la isla de La Palma. A estos efectos, resultarán aplicables las definiciones contenidas en el artículo 3 del mismo.

– Que la solicitud a que se refiere el artículo 6 del citado Decreto-ley 1/2022 se presente hasta el 31 de diciembre de 2027.

– El adquirente de la parcela y el promotor de las obras de construcción deben ser la misma persona física.

– Las obras de construcción deben comenzar en el plazo de un año desde la fecha en que se notifique la resolución municipal autorizando la ejecución de la construcción, sin sufrir interrupción por causa imputable al adquirente hasta su terminación, la cual debe tener lugar en cualquier caso dentro del plazo de dos años desde el inicio de las obras.

Dos. Impuesto sobre sucesiones y donaciones.

Se bonificará en un 100 por cien la cuota tributaria del impuesto sobre sucesiones y donaciones correspondiente a la donación de una parcela siempre y cuando concurran las condiciones contenidas en el apartado Uno anterior.

Tres. Incumplimientos de los requisitos.

El incumplimiento de los requisitos mencionados en el apartado Uno anterior determinará la improcedencia de la aplicación del tipo cero del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados o de la bonificación del 100 por cien de la cuota tributaria del impuesto sobre sucesiones y donaciones, con obligación por parte del sujeto pasivo de presentar una autoliquidación complementaria con ingreso en dicho momento del gravamen que hubiera correspondido y sus correspondientes intereses de demora, comenzando a contarse el plazo de prescripción para determinar la deuda tributaria desde la fecha en que se produzca el incumplimiento de tales requisitos.

Se asimila a incumplimiento de los requisitos, la denegación expresa o presunta de la solicitud de autorización o el desistimiento de la solicitud.

Artículo 3. *Medida tributaria en relación a la ejecución de la obra de construcción.*

En los términos contenidos en el artículo 4. uno. 7 del Decreto-ley 12/2021, de 30 de septiembre, por el que se adoptan medidas tributarias, organizativas y de gestión como consecuencia de la erupción volcánica en la isla de La Palma, será aplicable el tipo cero del impuesto general indirecto canario, a las ejecuciones de obras para la construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial a las que se refiere el artículo 2 del presente decreto-ley.»

Dos. El resto del Decreto-ley 2/2022, de 10 de febrero, no afectado por esta modificación, se mantiene vigente.

Disposición final cuarta. *Modificación del Decreto-ley 12/2021, de 30 de septiembre, por el que se adoptan medidas tributarias, organizativas y de gestión como consecuencia de la erupción volcánica en la isla de La Palma.*

Uno. Se modifican los artículos 9 y 10 del Decreto-ley 12/2021, de 30 de septiembre, que quedan con el siguiente contenido:

«Artículo 9. *Unidad Temporal de Gestión para la Recuperación Social y Económica de La Palma.*

1. Se crea, dentro de la estructura organizativa de la Consejería de Presidencia, Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad, la Unidad Temporal de Gestión para la Recuperación Social y Económica de La Palma, como unidad administrativa adscrita orgánicamente a la Viceconsejería de Recuperación Económica y Social de La Palma.

2. La Unidad Temporal de Gestión para la Recuperación Social y Económica de La Palma tendrá la consideración de unidad administrativa, de carácter temporal, con las atribuciones legalmente establecidas para este tipo de estructuras organizativas, conforme a lo previsto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y normas concordantes.

3. La Unidad Temporal de Gestión para la Recuperación Social y Económica de La Palma tendrá, entre sus funciones, sin perjuicio de las que le corresponda, a la persona titular de la Viceconsejería de Recuperación Económica y Social de La Palma, las previstas en la disposición adicional segunda apartado 1 del Decreto 123/2023, de 17 de julio, por el que se determina la estructura orgánica y las sedes de las consejerías del Gobierno de Canarias, así como aquellas otras que por ley o por disposición reglamentaria le sean asignadas en relación con la materia objeto de su competencia.

4. La vigencia de la citada unidad temporal se extenderá inicialmente hasta el 31 de diciembre de 2027, sin perjuicio de que mediante acuerdo del Gobierno de Canarias se acuerde su extinción anticipada cuando los objetivos y finalidades de la citada unidad temporal se hayan cumplido, o en caso contrario, se acuerde su prórroga cuando tales objetivos hubieran de realizarse en un plazo superior como consecuencia de circunstancias sobrevenidas.

Artículo 10. *Estructura, personal y financiación.*

1. La Unidad Temporal de Gestión para la Recuperación Social y Económica de La Palma se estructura de conformidad con lo previsto en el anexo del presente decreto-ley.

2. Los puestos de trabajo de la unidad temporal tendrán naturaleza coyuntural, no siendo incorporados de forma permanente en la relación de puestos de trabajo, sin perjuicio de su incorporación en el Sistema de Información de Recursos Humanos correspondiente.

3. Dado el carácter temporal de la unidad administrativa, los puestos de trabajo serán provistos mediante fórmulas de provisión temporal, así como mediante el procedimiento de libre designación en los casos determinados en el anexo del presente decreto-ley.

4. Los órganos competentes en materia de gestión de personal, que por razón de sus competencias deban intervenir en los procedimientos de provisión de puestos de la Unidad Temporal de Gestión para la Recuperación Social y Económica de La Palma, darán preferencia a su tramitación, la cual, se entenderá en todo caso, de urgencia, acortándose a la mitad los plazos establecidos para su tramitación.

5. El Gobierno de Canarias, mediante acuerdo, a propuesta conjunta de las consejerías con competencia en materia de función pública y de hacienda, determinará las medidas que garanticen la puesta en marcha efectiva de la Unidad Temporal de Gestión para la Recuperación Social y Económica de La Palma, con la correspondiente dotación presupuestaria, a partir del 1 de enero de 2024, con cargo a la dotación prevista en el capítulo 1 de la sección 19, «Diversas consejerías», tramitándose la modificación de crédito necesaria a favor de la Consejería de Presidencia, Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad, destinada a dotar los créditos para atender los costes salariales del personal que se adscriba a la referida unidad.»

Dos. Se adiciona una nueva disposición adicional quinta que queda redactada en los siguientes términos:

«Disposición adicional quinta. *Estructura de puestos de trabajo de la Unidad Temporal de Gestión para la Recuperación Social y Económica de La Palma.*

Mediante orden del departamento competente en materia de recuperación económica y social de La Palma se aprobará la descripción de la estructura de puestos de trabajo de acuerdo con el anexo de este decreto-ley estableciendo, para cada uno de ellos, los datos referidos a denominación, código, funciones, vínculo, grupo profesional, clasificación, administración de procedencia, nivel y complemento, titulación académica, en su caso, mérito preferente, forma de provisión, jornada, localización y modalidad de prestación.»

Tres. Se modifica el anexo del Decreto-ley 12/2021, de 30 de septiembre, que queda redactado con el siguiente contenido:

«ANEXO

Estructura Unidad Temporal de Gestión para la Recuperación Social y Económica de La Palma

Estructura por niveles organizativos

Área de coordinación económico-administrativa

(Jefatura de área)

Servicio Económico (Jefatura de servicio)	Servicio Administrativo (Jefatura de servicio)
Jefatura de Sección.	Jefatura de Sección.
Arquitecto/a.	Técnico/a.
Técnico/a de Gestión Económica.	Técnico/a.
Auxiliar.	Jefatura de Negociado.
Auxiliar.	Auxiliar.
	Auxiliar.»

Cuatro. Se suprime la oficina de coordinación económica y de asistencia a las personas afectadas por el volcán de la isla de La Palma y se deroga la disposición adicional tercera del Decreto-ley 12/2021, de 30 de septiembre. Los medios personales y materiales de la citada oficina se adscriben a la Viceconsejería para la Recuperación Económica y Social de La Palma.

Cinco. El resto del Decreto-ley 12/2021, de 30 de septiembre, no afectado por esta modificación, se mantiene vigente.

Disposición final quinta. *Desarrollo y ejecución.*

1. Se faculta a la persona titular de la consejería competente en materia de recuperación económica y social de La Palma para adoptar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente ley.

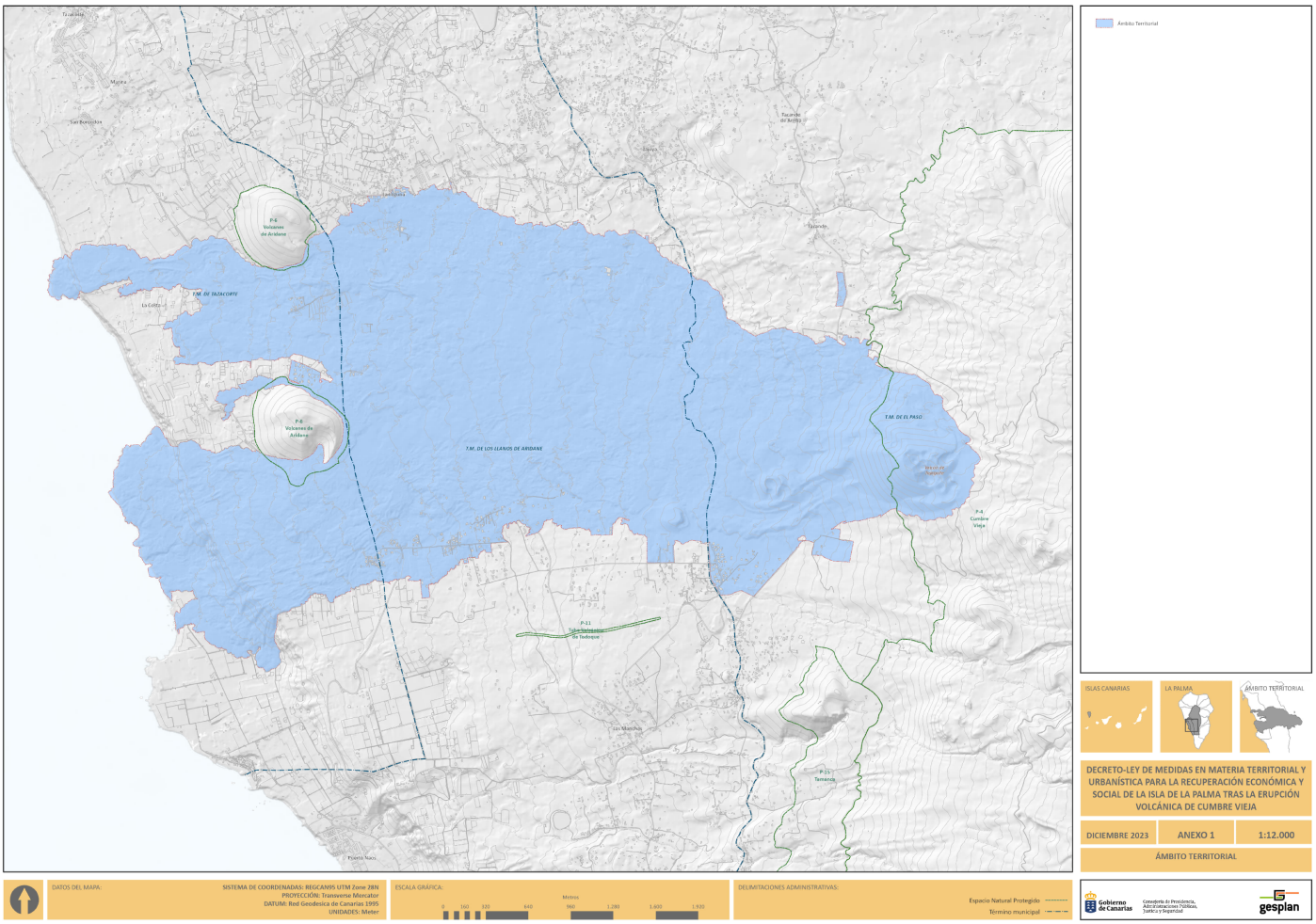
2. En el plazo de tres meses, mediante orden de la consejería competente en materia de espacios naturales protegidos se acordará inicio del procedimiento para la declaración como espacio natural protegido de la zona de recuperación sujeta a medidas cautelares.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

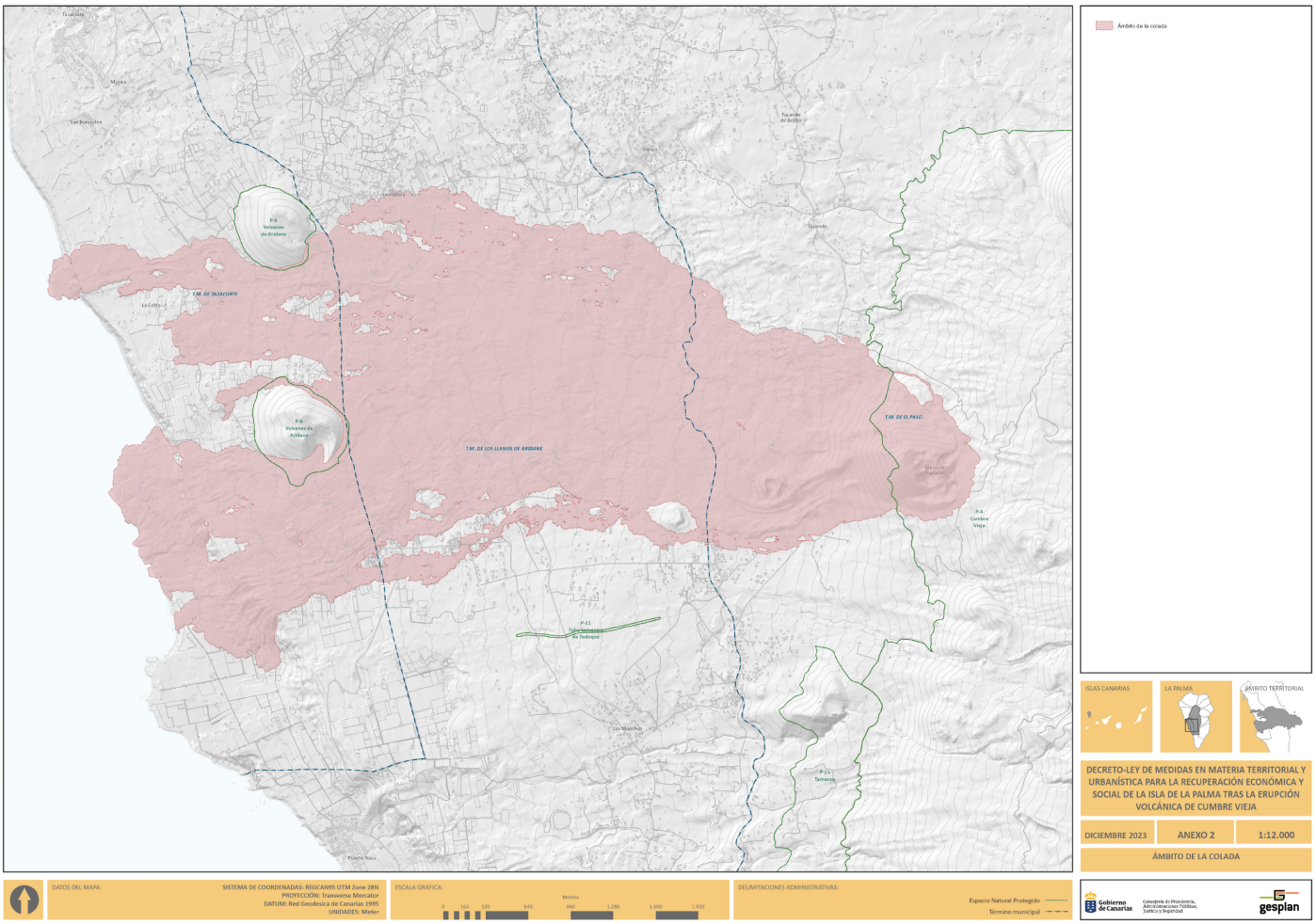
ANEXO 1

Ámbito territorial



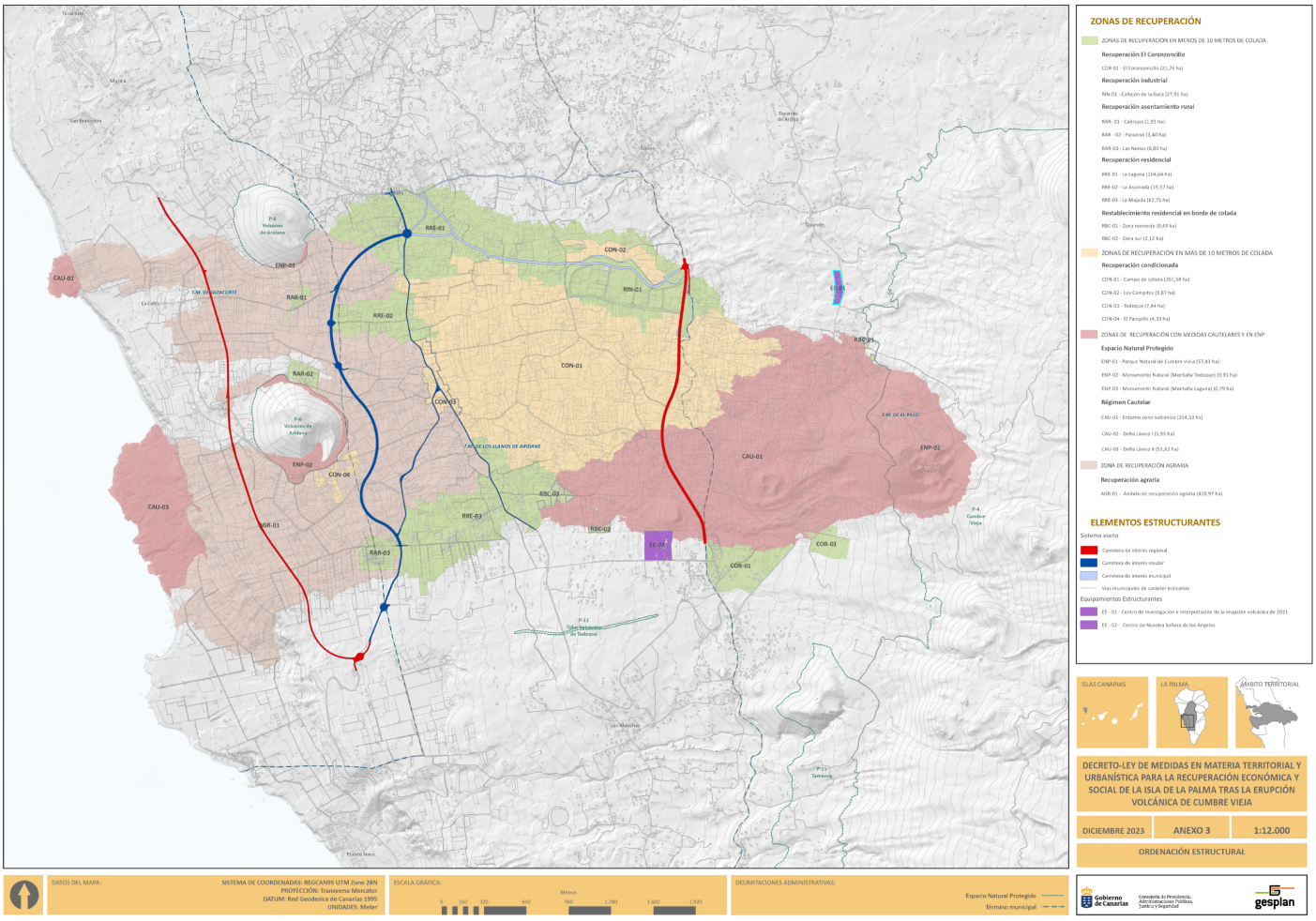
ANEXO 2

Ámbito de la colada



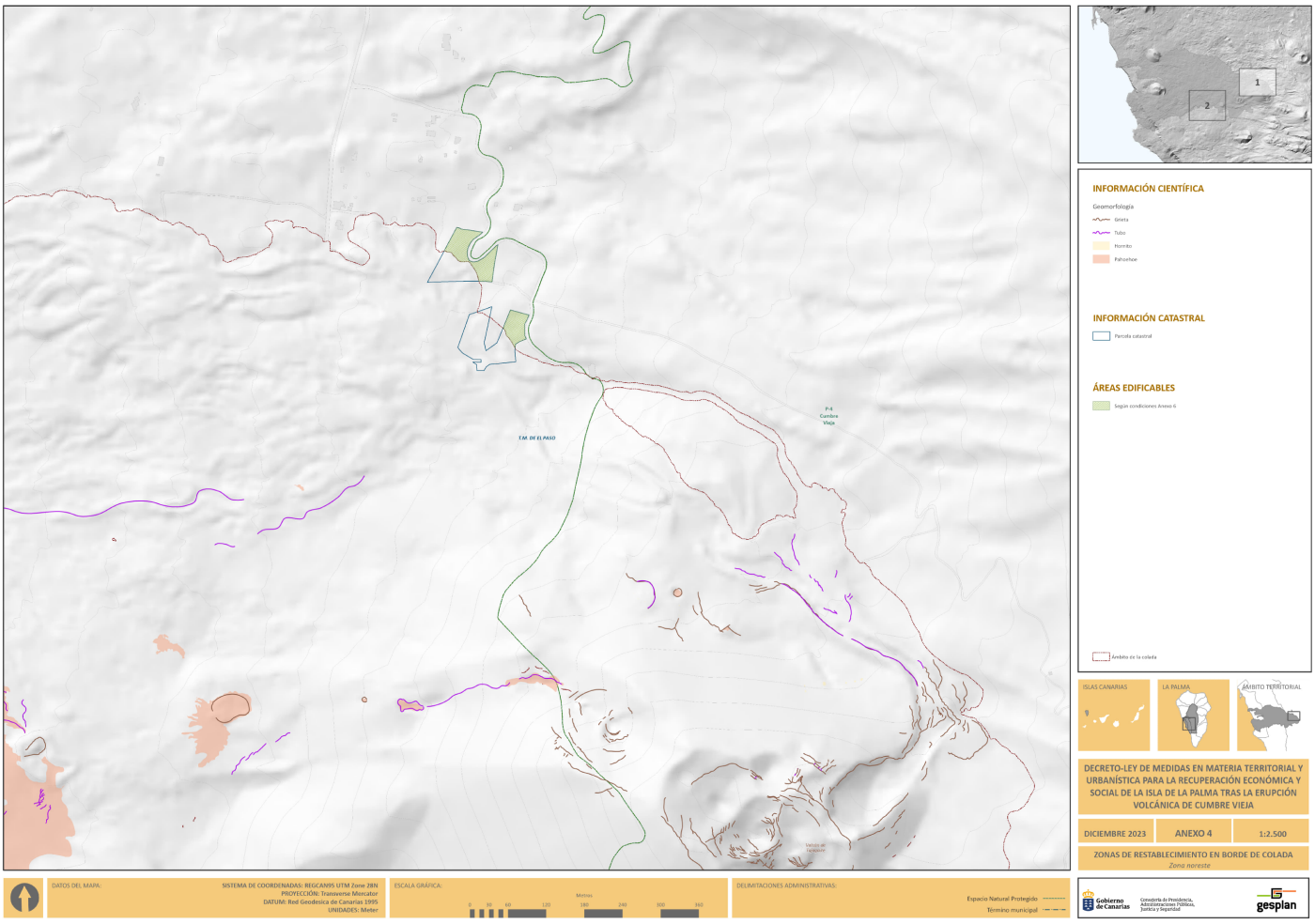
ANEXO 3

Ordenación estructural



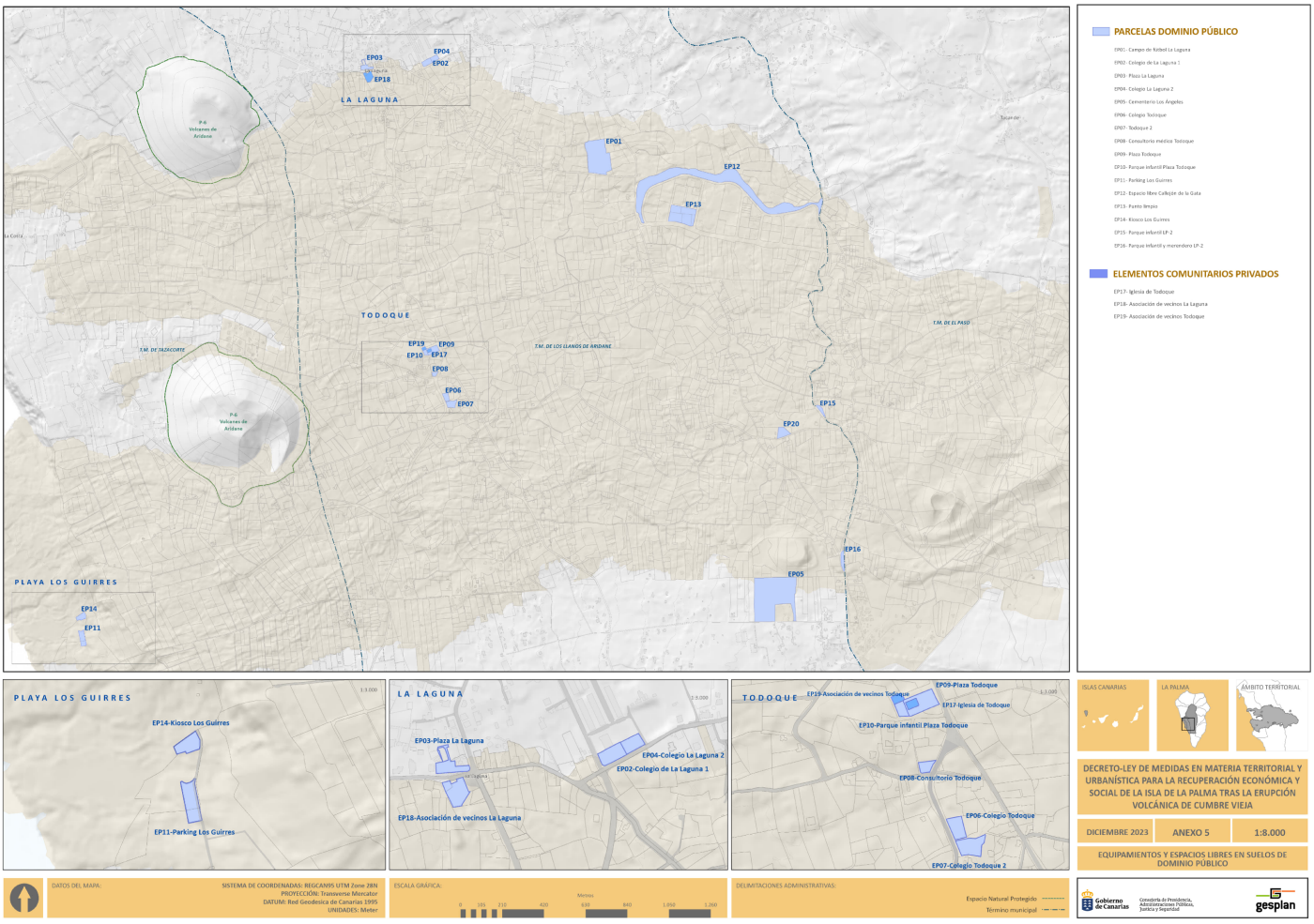
ANEXO 4

Zonas de restablecimiento en borde de colada



ANEXO 5

Equipamientos y espacios libres en suelos de dominio público



§ 10

Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 265, de 27 de diciembre de 2021
«BOE» núm. 41, de 17 de febrero de 2022
Última modificación: 22 de abril de 2025
Referencia: BOE-A-2022-2543

[. . .]

CAPÍTULO III

Acciones de renovación y modernización turística

Artículo 6. *Tramitación simplificada de actuaciones de renovación y modernización turística.*

1. Las actuaciones de renovación y modernización turística contempladas en el artículo 2 del Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, incluyendo las que supongan incremento de volumen y aquellas que aumenten categoría o cambien de modalidad o tipología turística, que no tengan por objeto la materialización de nuevas plazas de alojamiento en el establecimiento objeto de renovación, no estarán sujetas al otorgamiento de autorización administrativa previa en materia turística, legitimándose en virtud de declaración responsable del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa turística, a presentar ante el correspondiente cabildo insular.

Estas actuaciones no estarán sujetas a intervención administrativa previa en materia de actividades clasificadas.

2. Las actuaciones de renovación y modernización turística que no conlleven obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, ni supongan ampliación de volumen o edificabilidad, quedan sujetas a comunicación previa ante el correspondiente ayuntamiento, con arreglo al artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, salvo en los supuestos previstos en el artículo 330 de la citada ley.

Tendrán tal consideración en todo caso las obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de espacios comunes e instalaciones de uso general en los establecimientos de alojamiento turístico, que no supongan obra nueva y tengan por objeto implantar medidas de distanciamiento social entre usuarios requeridas por la protección sanitaria o, en su caso, la implantación de espacios y servicios de atención sanitaria propia y complementaria del establecimiento turístico.

3. Las personas promotoras de actuaciones de renovación y modernización turística que conlleven incremento de aprovechamiento derivado de aumento de edificabilidad o densidad

o de cambio de uso, podrán optar por la monetización de las cesiones obligatorias al ayuntamiento correspondiente. En ese caso, deberán aportar la valoración del aprovechamiento, que deberá ser ratificada por técnico municipal o, en su defecto, por una sociedad de tasación debidamente inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España o empresa legalmente habilitada, con sujeción a lo establecido en la legislación de contratos, en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la valoración debidamente suscrita por técnico competente.

4. Las actuaciones de renovación y modernización turística a que se refiere este artículo podrán acogerse a los procedimientos abreviados de tramitación previstos en el artículo 26 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y los artículos 37 y 38 del Reglamento aprobado por el Decreto 85/2015, de 14 de mayo.

5. La Administración podrá requerir de la persona interesada la corrección de aquellas omisiones o incorrecciones no esenciales y subsanables de las que adolezca la declaración responsable a que se refiere el apartado 1, sin que dicho requerimiento, por sí solo, produzca la ineficacia de la declaración presentada, sin perjuicio de la adopción de medidas provisionales que garanticen la eficacia del procedimiento de verificación.

La declaración de la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable determinará la imposibilidad de iniciar y/o de continuar la actuación declarada, y se formalizará, previa audiencia de la persona interesada, mediante resolución expresa del órgano competente, surtiendo efectos a partir de su notificación.

A tal efecto, se consideran de carácter esencial las deficiencias que impliquen un incumplimiento no subsanable, tales como:

a) La sujeción a otro título habilitante de la actuación declarada.

b) La falta de subsanación de la declaración responsable en el supuesto previsto en el primer párrafo de este apartado 5.

c) La posible afección a la seguridad, al patrimonio cultural o al medio ambiente que suponga un grave riesgo.

6. La ejecución de las actuaciones de renovación a que se refiere este artículo, careciendo de declaración responsable o incurriendo en falsedad, inexactitud u omisión de carácter esencial en dicha declaración, tendrá la consideración de infracción muy grave, aplicándose el régimen sancionador previsto en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

Artículo 7. *Incentivos y medidas de seguridad sanitaria en las actuaciones de renovación y modernización de establecimientos turísticos.*

1. Hasta que el Gobierno del Estado declare la finalización de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, se permitirán las siguientes actuaciones con destino a ampliar los servicios complementarios de los establecimientos turísticos alojativos por razones de seguridad sanitaria o distanciamiento social, resueltas con elementos provisionales y desmontables:

a) Los establecimientos de alojamiento turístico podrán incrementar su ocupación edificatoria un 20% respecto a la establecida en el planeamiento vigente o sobre la permitida en el título habilitante otorgado conforme a planeamiento, sin necesidad de previsión en dicho planeamiento. Dichos incrementos quedan exceptuados del cumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en el artículo 7 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Quedan excluidos de esta posibilidad los establecimientos turísticos ubicados en ámbitos de suelo urbano turístico o sectores de suelo urbanizable turístico cuya densidad bruta territorial supere las 120 plazas alojativas turísticas por hectárea, tomando como unidad de referencia, a los efectos de cálculo, el ámbito o sector en el que se sitúa el bien inmueble.

Dicha ampliación de los servicios complementarios podrá conllevar una modificación de los parámetros edificatorios, pero en ningún caso se podrá superar la altura máxima permitida.

El incremento de ocupación podrá materializarse en uno o varios volúmenes de una planta de altura, según lo dispuesto en las ordenanzas de edificación o el planeamiento municipal.

b) En estos establecimientos se podrán utilizar las cubiertas de los volúmenes edificados para servicios complementarios, admitiéndose un aumento del 20% del volumen previsto en esa planta por el planeamiento vigente u ordenanza de edificación, o sobre el permitido en el título habilitante otorgado conforme a planeamiento, sin necesidad de previsión en dicho planeamiento u ordenanza, ni sujeción a los parámetros establecidos en los mismos, salvo el de altura.

Todos los elementos deberán disponerse agrupados, teniendo el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio, sin que pueda superarse la altura máxima prevista en el planeamiento.

Este aumento de volumen solo podrá ser utilizado en las cubiertas existentes.

c) Para el acceso a las cubiertas de los volúmenes edificatorios se podrán instalar núcleos de comunicación en las zonas comunes. Estas instalaciones no computarán como incremento de aprovechamiento o de cualquier otro parámetro urbanístico.

Igualmente, serán admisibles las medidas indispensables de ampliación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal en establecimientos privados de uso público, siempre que se realicen dentro de la propia edificación o, en su caso, ocupen espacios libres privados de la propia parcela o unidad apta para la edificación en la que se sitúe la edificación, cuando tengan por objeto evitar la aglomeración de personas usuarias de la edificación en los accesos al mismo o dotar de circuitos diferenciados de entrada y salida al edificio.

2. Los incrementos de ocupación edificatoria y las ampliaciones de servicios complementarios que se produzcan por aplicación del apartado precedente no podrán ocupar parcela independiente de la ocupada por el establecimiento turístico objeto de ampliación y en el que se prestan los servicios, del que no podrán segregarse y con el que se mantendrán en unidad de explotación. Igualmente, los aumentos de ocupación de las zonas comunes y, en especial, de los comedores del establecimiento turístico, serán proporcionados al resultado de aplicar las medidas de distanciamiento social al número de plazas máximas autorizadas, lo que deberá justificarse de forma expresa. No serán admisibles aumentos de ocupación desproporcionados o carentes de justificación.

3. Cuando esos incrementos de ocupación no conlleven obra nueva ni cerramiento o cubrición de edificaciones, la actuación estará sujeta a comunicación previa, de acuerdo con el artículo 332 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, debiendo garantizarse, en todo caso, la funcionalidad de los espacios libres, áreas comunes e instalaciones del propio establecimiento.

4. Las obras e instalaciones que se legitimen con arreglo al apartado 1 en virtud de los correspondientes títulos habilitantes estarán autorizadas exclusivamente hasta que el Gobierno del Estado declare la finalización de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, teniendo que restituirse la realidad urbanística alterada finalizado dicho periodo.

5. A efectos urbanísticos, dentro de los establecimientos turísticos de alojamiento se permitirá el uso sanitario con carácter complementario o auxiliar al uso turístico principal, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial en materia de sanidad.

[. . .]

Disposición adicional primera. *Relación de las actuaciones de renovación y modernización turística derivadas de la aplicación de esta ley.*

1. El departamento competente en materia de turismo elaborará una relación de las actuaciones de renovación y modernización turística que se lleven a cabo conforme a lo establecido en la presente ley, con el fin de obtener indicadores de las medidas aplicadas, al objeto de su evaluación.

Dicha relación se actualizará cada dos meses.

2. Los ayuntamientos y cabildos remitirán mensualmente, en su caso, la información necesaria para formular y actualizar dicha relación.

Disposición adicional segunda. *Definiciones en materia turística.*

A los efectos de la presente ley, y de su utilización por el planeamiento, se establecen las siguientes definiciones:

a) Establecimiento turístico de alojamiento: es el inmueble, conjunto de inmuebles o la parte de los mismos que, junto a sus bienes muebles, constituye una unidad funcional y de comercialización autónoma, cuya explotación corresponde a una única empresa que oferta servicios de alojamiento con fines turísticos, acompañados o no de otros servicios complementarios.

En cualquier caso las tipologías y servicios que prestan los establecimientos alojativos serán los que indiquen la normativa específica.

b) Servicios complementarios: son los servicios ofrecidos de forma accesoria al servicio turístico de alojamiento y, en su caso, de alimentación.

c) Uso pormenorizado: admisibilidad potencial de dicho uso en un inmueble edificado, unidad apta para la edificación o parcela urbanística concreta, determinando si un uso puede y/o debe ejercerse o no en dicho inmueble o suelo. Se distinguen los siguientes tipos:

1.º) Principal: aquel que se prevé como básico o predominante en cada parcela o unidad apta para la edificación, respecto al cual se ha definido fundamentalmente la ordenación. Se entiende que el uso principal es obligatorio cuando no pueda sustituirse en su totalidad por un uso alternativo.

Cuando la parcela o unidad apta para la edificación esté edificada, se entenderá que un uso es principal cuando la unidad espacial del mismo represente más del 50% de la superficie edificada del inmueble.

2.º) Alternativo: aquel uso de implantación no obligatoria que, en determinadas condiciones, puede llegar a sustituir al principal sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación de los parámetros de edificación y uso que corresponden a la parcela o unidad apta para la edificación. Una vez producida la sustitución del uso, el alternativo pasará a ser el principal a efectos de la aplicación del régimen específico de usos.

3.º) Complementario: aquel uso, de implantación no obligatoria, que puede coexistir con el principal sin llegar en ningún caso a sustituirlo y que no resulta necesario para la operatividad o plena funcionalidad del uso principal.

4.º) Auxiliar: aquel uso que resulte necesario para la correcta operatividad del uso principal o complementario, bien sea por venir impuesto por la legislación sectorial o porque la naturaleza del uso principal lo justifique plenamente, debiendo en todo caso cumplir con las condiciones particulares establecidas para el concreto uso y las determinaciones aplicables al mismo.

El uso auxiliar estará siempre vinculado al uso principal formando parte del mismo sin que pueda segregarse o separarse.

El cese del uso principal conlleva el cese de la actividad auxiliar.

5.º) Prohibido: es todo uso cuya implantación se considera o resulta incompatible con el uso principal.

d) Uso sanitario: es aquel que se desarrolla en terrenos y edificaciones y, en su caso, instalaciones o espacios dentro de una edificación, y cuyo objeto es la prestación de servicios y el desarrollo de actividades dirigidas a la promoción y protección de la salud, la prevención de la enfermedad y la asistencia sanitaria en todos los casos de pérdida de salud, tanto mediante la medicina convencional como con terapias naturales que tengan repercusión directa sobre la salud.

e) Ocupación edificatoria: superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección vertical de los planos de fachada o paredes medianeras de la edificación sobre un plano horizontal. Dicha ocupación se medirá en porcentaje de superficie de edificación o construcción sobre superficie de parcela edificable o unidad apta para la edificación.

[. . .]

Disposición transitoria cuarta. *Infracciones urbanísticas en materia de comunicaciones previas.*

Las modificaciones de los artículos 372 y 395 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, a las que se refiere la disposición final séptima, apartados veintinueve y treinta, no serán de aplicación a las infracciones cometidas antes de la entrada en vigor de la presente ley en la medida en que sean desfavorables o más restrictivas para las personas responsables.

Disposición transitoria quinta. *Régimen transitorio de la legalización de explotaciones ganaderas.*

1. Las solicitudes de legalización de explotaciones ganaderas presentadas conforme al artículo 5 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que se encuentren en trámite, se resolverán conforme a dicho precepto.

2. No obstante, la persona interesada podrá desistir de dicha solicitud e iniciar el procedimiento previsto en la nueva disposición adicional vigesimotercera de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, conservándose de oficio los actos y trámites que se hayan realizado en el procedimiento originario.

Disposición transitoria sexta. *Régimen transitorio de las delegaciones para la evaluación ambiental estratégica o la evaluación de impacto ambiental de proyectos.*

1. Los acuerdos de delegación adoptados por el Pleno de las entidades locales al amparo del artículo 86.6.c) o del apartado 4 de la disposición adicional primera de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en la redacción dada por esta ley, podrán incluir la modificación de las encomiendas efectuadas al órgano ambiental autonómico u órgano ambiental insular de la isla a la que pertenezca el municipio correspondiente, para su conversión en delegaciones con el mismo objeto.

2. La modificación que la presente ley introduce en el citado artículo 86.6.c) no afectará a los convenios que se hayan suscrito al amparo del mismo con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley.

[. . .]

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes normas:

a) El artículo 5 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

b) El segundo párrafo del apartado 1 del artículo 343, los apartados 2 y 3 de la disposición adicional primera y el Anexo «Evaluación ambiental de proyectos» de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Quedan derogadas las normas de las ordenanzas locales que limiten la implantación de medidas de mejora energética de los edificios, en los términos previstos en la presente ley o en las normas que modifica, salvo en el ámbito de los conjuntos históricos.

3. Quedan derogadas cualesquiera normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo establecido en la presente ley y en particular, el Decreto ley 15/2020, de 10 de septiembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, salvo sus disposiciones finales tercera, sexta, octava y décima.

[. . .]

Disposición final decimocuarta. *Entidades colaboradoras de la Administración para la emisión del visado de conformidad y calidad en materia urbanística.*

(Derogada)

Disposición final decimoquinta. *Entidades colaboradoras de la Administración para la emisión del visado de conformidad y calidad para la legalización territorial y ambiental de explotaciones ganaderas.*

El Gobierno de Canarias aprobará el reglamento de visado de conformidad y calidad para la legalización territorial y ambiental de explotaciones ganaderas y de habilitación, funcionamiento y registro de las entidades colaboradoras para su emisión en Canarias, a redactar por la consejería competente en materia de ganadería.

[. . .]

Disposición final decimoctava. *Entrada en vigor.*

1. La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

2. La adición del segundo párrafo al apartado 1 del artículo 62 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, entrará en vigor en la fecha de entrada en vigor del reglamento de intervención administrativa sobre las explotaciones de energía geotérmica en Canarias.

3. El visado de conformidad y calidad para la legalización territorial y ambiental de explotaciones ganaderas se aplicará a partir de la fecha de entrada en vigor del reglamento a que se refiere la disposición final decimoquinta de la presente ley.

[. . .]

§ 11

Decreto 11/1997, de 31 de enero. por el que se regula la constitución de un censo de edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 23, de 17 de febrero de 1997
Última modificación: 21 de octubre de 1998
Referencia: BOC-j-1997-90027

La existencia de un gran número de edificaciones en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias que contravienen la ordenación urbanística vigente y los efectos de índole socioeconómica que derivarían de aplicar las procedentes medidas de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente, requieren el estudio de las posibles alternativas que legal o reglamentariamente puedan darse a la situación creada.

El censo de tales edificaciones que hayan sido erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del Código Penal, constituye un instrumento de análisis necesario para estudiar, con cierto rigor, la entidad y casuística de la problemática planteada, además de permitir ceñir la misma hasta un determinado hito temporal.

La elección del límite temporal establecido en el presente Decreto obedece, a que por primera vez en nuestro Ordenamiento jurídico, la protección del territorio es también competencia de la jurisdicción penal, al haberse tipificado como delito determinadas agresiones al mismo.

El adecuado equilibrio entre la demanda social y la necesaria protección y ordenación del suelo ha de plantearse al tiempo de la formulación o revisión de los instrumentos de planificación urbanística. Asimismo, el artículo 126.5 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, prevé un mecanismo para atender las imprevisiones del planeamiento, como podrían ser los desfases entre el mismo y la demanda social existente.

Por ello, procede analizar si el planeamiento urbanístico vigente pondera adecuadamente la demanda social existente y previsible con la necesaria protección y adecuada ordenación del territorio, pues con el equilibrio de ambos intereses podría resolverse, utilizando mecanismos que ofrece la vigente legislación, parte de la problemática planteada.

En su virtud, en el ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de ordenación del territorio y urbanismo tiene atribuidas la Comunidad Autónoma de Canarias, conforme al artículo 30 del Estatuto de Autonomía, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 31 de enero de 1997,

DISPONGO:

Artículo 1.

La Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias procederá a la confección de un censo de edificaciones sin licencia municipal o sin ajustarse a sus determinaciones que, con anterioridad al 24 de mayo de 1996 estuvieran terminadas en su estructura y cubierta o se hubiese suspendido su ejecución por alguna de las Administraciones competentes, en orden a la protección de la legalidad urbanística.

Artículo 2.

1. Dentro de los cuatro meses siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, el propietario o promotor de la edificación, a que hace referencia el artículo anterior, podrá solicitar la inscripción de la misma al Director General de Disciplina Urbanística y Medio ambiental.

2. Deberá acompañarse a la instancia, por triplicado, copia del título de propiedad de la edificación, o de la parcela en la que ésta se ubica, un plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1:5.000 en el que se grafíe la edificación a inscribir, croquis acotado en el que se sitúen las obras con respecto a los linderos de la parcela y una fotografía de cada una de las fachadas de la edificación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

3. La solicitud podrá igualmente presentarse en el correspondiente Ayuntamiento, debiendo éste remitirla a la Dirección General de Disciplina Urbanística y Medioambiental dentro del plazo de diez días.

Artículo 3.

Dentro de los dos meses siguientes a la presentación de la solicitud, la Dirección General de Disciplina Urbanística y Medioambiental resolverá sobre la inscripción de la correspondiente edificación en el censo.

La no resolución expresa dentro de plazo producirá la estimación de la solicitud de inscripción.

Artículo 4.

Las Corporaciones Locales competentes, dentro de los cinco meses siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, podrán acordar la formulación, revisión o modificación del planeamiento general en orden a atender la demanda social existente que resulte justificada y compatible con una adecuada ordenación y protección del territorio.

Cuando un instrumento de planeamiento se encuentre en tramitación, podrá igualmente acordarse dicha adaptación, sin perjuicio, en su caso, de la apertura de un nuevo período de información pública.

Los acuerdos a que se refieren los apartados anteriores deberán ser comunicados por la Administración Local a la Dirección General de Disciplina Urbanística y Medioambiental dentro de los diez días siguientes a su adopción.

Artículo 5.

1. La modificación o revisión del planeamiento urbanístico que se realice a los efectos del presente Decreto, delimitará aquellas áreas del territorio que deban ser clasificadas como suelo urbano, a tenor del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, o que proceda su calificación como asentamiento rural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley Territorial 5/1987, de 7 de abril, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Para la interpretación del apartado 1, téngase en cuenta que el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, fue declarado nulo e inconstitucional por Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997 Ref. BOE-T-1997-8872., y que la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, fue derogada por la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias (BOC de 14 de mayo de 1999).

2. Igualmente, y aun no teniendo la señalada clasificación o calificación, podrá modificarse la normativa urbanística a aplicar sobre las áreas de suelo con edificaciones preexistentes, en orden a posibilitar la legalización de éstas, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Uso residencial o agropecuario.
b) Idoneidad técnica, certificada por técnico competente acerca de las condiciones de seguridad, habitabilidad y estética, bien en el estado actual o por admitir corrección de sus deficiencias.
c) Adecuación urbanística y ambiental al entorno en que se ubica.

Artículo 6.

Las piezas de suelo delimitadas conforme a lo dispuesto en el último apartado del artículo anterior, así como las demás previsiones establecidas en el planeamiento general respecto a las mismas, serán desarrolladas a través de un Plan Especial, de conformidad con el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para la interpretación de este artículo, téngase en cuenta que el artículo 89 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, fue declarado nulo e inconstitucional por Sentencia 61/1997, de 20 de marzo de 1997 Ref. BOE-T-1997-8872.

Artículo 7.

Los planes especiales tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 6, deberán incorporar un anexo en el que se cataloguen todas las edificaciones que en su ámbito espacial hayan sido censadas, y acordando respecto a cada una de ellas lo siguiente:

a) la compatibilidad de la edificación con la adecuada ordenación y protección del territorio.
b) la necesidad de adoptar medidas correctoras, con indicación de las mismas, en orden a obtener la citada compatibilidad.
c) la incompatibilidad de la edificación con la adecuada ordenación y protección del territorio.

Artículo 8.

Tras la inscripción en el censo, sin perjuicio de la concurrencia de otras posibles causas de suspensión jurídicamente procedentes, la ejecutoriedad de la orden de demolición de una edificación, dictada en un expediente de disciplina urbanística, se suspenderá cautelarmente, salvo en los siguientes supuestos:

a) que la edificación invada el dominio público o su zona de servidumbre establecidos por la correspondiente legislación sectorial.
b) que la edificación se encuentre dentro del ámbito de un parque natural, o de una reserva natural integral o especial.

c) que ubicándose la edificación en las otras categorías de Espacios Naturales Protegidos, tal uso esté prohibido por el instrumento de planeamiento del Espacio Natural, y en defecto del mismo, cuando se informe por el órgano competente en la gestión del espacio protegido que la edificación es incompatible con el valor ambiental a proteger.

d) que la edificación esté ubicada en un suelo calificado por el planeamiento urbanístico como dotacional público, zona verde o espacio libre.

Artículo 9.

La suspensión prevista en el artículo anterior se levantará automáticamente en los siguientes supuestos:

a) por el transcurso de cinco meses desde la entrada en vigor del presente Decreto, sin que la Administración Local correspondiente haya adoptado el acuerdo previsto en el artículo 4.

b) por el transcurso de tres años desde la entrada en vigor del presente Decreto, sin que el Ayuntamiento, una vez adoptado el acuerdo a que hace referencia el párrafo anterior, haya remitido el expediente de formulación, revisión o modificación del planeamiento general y del especial, en su caso, al órgano autonómico competente para su aprobación definitiva o informe.

c) transcurridos dos meses desde la entrada en vigor del planeamiento general o en su caso, del especial, sin que el promotor de la edificación o su propietario haya instado su legalización, o por el transcurso del tiempo señalado en la autorización y/o licencia para ejecutar las medidas correctoras que se indiquen en dichos títulos, sin que las mismas se hayan aplicado.

d) en todo caso por el transcurso de cuatro años desde la entrada en vigor del presente Decreto.

e) por resolución administrativa expresa, cuando se acredite, previa audiencia del interesado, que la construcción no se halla en alguno de los supuestos previstos en el artículo 1 del presente Decreto.

Disposición final primera.

Se faculta a la Consejería de Política Territorial para dictar cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor al mes siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

§ 12

Decreto 189/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 140, de 26 de octubre de 2001
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOC-j-2001-90023

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, al regular la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural como pieza fundamental en la garantía de la legalidad de la Ordenación Medioambiental, Territorial y Urbanística, dispone en su artículo 229.4 que dicho Organismo «se regirá por sus estatutos que se aprobarán por Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad, a propuesta de la Asamblea».

En cumplimiento de la Disposición Adicional Única del Decreto 165/2000, de 24 de julio, por el que se aprueban las Normas Provisionales para la puesta en funcionamiento de la Asamblea de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, el pasado 5 de abril fue aprobada por la Asamblea la propuesta de estatutos, si bien se determinó que antes de iniciar la tramitación para su aprobación por el Gobierno, una comisión designada al efecto, resolviese ciertas discrepancias técnicas, lo cual se cumplimentó el pasado 19 de junio.

Con la aprobación por el Gobierno de estos estatutos culmina el proceso de puesta en funcionamiento de la Agencia, que fue iniciado con el Decreto 129/1999, de 17 de julio, por el que se aprueban las normas provisionales para la inmediata puesta en funcionamiento de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, y se inicia una nueva etapa en la que este Organismo podrá adquirir la autonomía y el carácter consorcial que le atribuye el citado Texto Refundido.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, y previa deliberación del Gobierno en su reunión del día 15 de octubre de 2001,

DISPONGO:

Artículo único.

Aprobar los Estatutos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y natural, que se incorporan como anexo.

Disposición adicional única.

El Consejo deberá reunirse en el plazo de un mes desde la aprobación de los presentes Estatutos y estará integrado por los miembros designados por la Asamblea en sesión celebrada el 5 de abril de 2001.

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el Decreto 165/2000, de 24 de julio, por el que se aprueban las Normas Provisionales para la puesta en funcionamiento de la Asamblea de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, salvo en lo que respecta a la composición de la Asamblea, que permanecerá vigente hasta tanto se constituya la misma conforme a los presentes Estatutos tras la suscripción de los convenios de adhesión.

Disposición final única.

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO

Estatutos de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Naturaleza y objeto.*

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

Artículo 2. *Autonomía y adscripción.*

La Agencia tiene personalidad jurídica propia y ejerce sus funciones con plena autonomía.

La Agencia estará adscrita al Departamento que se determine por las disposiciones orgánicas de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 3. *Domicilio y sedes.*

La Agencia tiene su sede en la misma ciudad en la que radique la sede del Departamento al que esté adscrita, sin perjuicio de que puedan existir dependencias de la misma en otras ciudades.

Artículo 4. *Constitución del consorcio.*

La Agencia como organismo público de naturaleza consorcial queda constituida con la publicación de los presentes Estatutos en el Boletín Oficial de Canarias, sin perjuicio de que la incorporación a la misma de los Cabildos y Ayuntamientos se produzca en el momento en que surtan efectos los convenios de adhesión que deben suscribirse con los mismos, de acuerdo con lo establecido en estos Estatutos.

TÍTULO II

De los miembros de la Agencia y su participación

Artículo 5. *Miembros de la Agencia.*

1. Son miembros de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y los Cabildos Insulares y

Ayuntamientos que se incorporen a la misma de acuerdo con lo establecido en los presentes Estatutos.

2. Los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos de Canarias se incorporarán voluntariamente a la Agencia en los términos y condiciones recogidos en los correspondientes convenios de adhesión.

3. Las Administraciones consorciadas adoptarán las medidas necesarias para consignar en sus respectivos presupuestos los créditos necesarios para garantizar el funcionamiento de la Agencia.

Artículo 6. *Incorporación a la Agencia.*

1. La incorporación a la Agencia de los Cabildos Insulares y Ayuntamientos de Canarias podrá realizarse a iniciativa de los mismos o por invitación del Consejo.

2. Con la solicitud de incorporación deberá aportarse una propuesta de convenio o el acuerdo en que se recojan las condiciones de la incorporación con el contenido fijado para los convenios de adhesión en los presentes Estatutos.

3. La incorporación se producirá desde el momento en que se apruebe y firme el convenio de adhesión.

4. Una vez incorporadas a la Agencia las competencias de inspección, supervisión, sanción y restablecimiento de la legalidad en materia de disciplina territorial, urbanística y medioambiental que corresponden a las Administraciones consorciadas, se ejercerán por los órganos competentes de la Agencia, en los términos recogidos en el convenio de adhesión.

Artículo 7. *Condiciones de adhesión.*

1. La adhesión necesariamente llevará aparejada la transferencia o delegación de las competencias de inspección, supervisión, sanción y restablecimiento de la legalidad en materia de disciplina territorial, urbanística y medioambiental que corresponden a la Administración municipal incorporada a la Agencia.

2. La transferencia o delegación de competencia podrá ser parcial. En este caso, la transferencia o delegación debe comprender necesariamente todas las facultades relativas a la inspección, supervisión, sanción y restauración de la legalidad territorial y ambiental relativas al suelo rústico.

3. En el supuesto de delegación de las competencias, la Administración delegante podrá reservarse facultades de dirección y supervisión de su ejercicio por parte de los órganos de la Agencia. Asimismo, la delegación sólo podrá revocarse cuando se pierda la condición de miembro de la Agencia.

4. La efectividad de la transferencia o delegación de competencias se producirá en el momento que se determine en el convenio, estando, en todo caso, condicionada a la publicación del mismo en el Boletín Oficial de Canarias.

Artículo 8. *Convenios de adhesión.*

1. Los convenios de adhesión a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural se ajustarán a lo establecido en los presentes Estatutos y deberán contener los siguientes extremos:

a) Las Administraciones Públicas que suscriben el convenio, con expresión del órgano de cada Administración con capacidad jurídica para celebrarlo.

b) Las competencias transferidas o delegadas, con expresión de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. En el caso de delegación, deberán hacerse constar, en su caso, las facultades de dirección y supervisión que se ha reservado la Administración delegante.

c) Medios personales y materiales que se transfieren.

d) Condiciones financieras de la incorporación, en las que deberán incluirse la estimación del coste de los servicios correspondientes a las competencias transferidas o delegadas, las aportaciones económicas y la forma de entrega a la Agencia.

e) Plazo de vigencia del convenio, que podrá ser indefinido, y las causas de resolución del convenio.

f) Programa de incorporación a la Agencia, con indicación de los plazos y etapas en que se hará efectivo el traspaso de los medios y, en su caso, los expedientes afectados por la transferencia o delegación.

2. Los convenios de adhesión tienen naturaleza administrativa y carácter de convenio interadministrativo de colaboración. Las controversias que pudieran surgir en su interpretación y aplicación serán resueltas por el Consejo de la Agencia.

3. Los convenios de adhesión podrán modificarse por el mismo procedimiento establecido para su elaboración.

4. Los convenios, sus modificaciones y la resolución de los mismos deberán publicarse en el Boletín Oficial de Canarias.

Artículo 9. *Obligaciones de los miembros.*

Las Administraciones Públicas que se hayan adherido a la Agencia asumen las siguientes obligaciones:

a) Colaborar con los órganos y personal al servicio de la Agencia, sin obstruir o dificultar el ejercicio de sus competencias y funciones.

b) Cumplir las condiciones y compromisos asumidos en el convenio de adhesión.

Artículo 10. *Pérdida de la condición de miembro.*

1. La condición de miembro de la Agencia se pierde por alguna de las siguientes causas:

a) Voluntad de la Administración consorciada.

b) Separación forzosa por incumplimiento reiterado de las condiciones fijadas en el convenio de adhesión a la Agencia.

2. La separación por voluntad de la Administración consorciada deberá comunicarse por escrito al Consejo de la Agencia, surtiendo efectos desde ese momento.

3. El acuerdo de separación forzosa se adoptará por la Asamblea de la Agencia, a propuesta del Consejo y previo informe del Director Ejecutivo y audiencia de la Administración afectada.

4. Una vez sea efectiva la pérdida de la condición de miembro se procederá a la correspondiente liquidación. En ningún caso la liquidación afectará a las obligaciones contraídas con la Agencia ni a la competencia para la tramitación y resolución de los procedimientos iniciados antes de la pérdida de la condición de miembro.

TÍTULO III

Estructura de la Agencia

CAPÍTULO I

Órganos

Artículo 11. *Organización de la Agencia.*

La Agencia tendrá los siguientes órganos directivos:

a) La Asamblea.
b) El Consejo.
c) El Director Ejecutivo.

CAPÍTULO II

La Asamblea

Artículo 12. *Composición de la Asamblea.*

1. La Asamblea es el órgano superior de participación y dirección de la Agencia.

2. Son miembros de la Asamblea los representantes que las Administraciones miembros designen a tal efecto.

a) Corresponde al Consejo de Gobierno la designación de siete representantes de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) El Presidente o Consejero que éste designe, de cada uno de los Cabildos Insulares consorciados.

c) El Alcalde o Concejal que éste designe, de cada uno de los Ayuntamientos consorciados.

Artículo 13. *Funciones.*

Corresponden, en todo caso, a la Asamblea las siguientes atribuciones:

a) Conocer y fiscalizar la actividad de los demás órganos directivos de la Agencia.

b) Proponer al Consejo de Gobierno, para su aprobación definitiva, los Estatutos de la Agencia y, en su caso, sus modificaciones.

c) Informar preceptivamente el nombramiento y cese del Director Ejecutivo de la Agencia.

d) La aprobación de la propuesta de los presupuestos y las cuentas de la Agencia.

e) Deliberar y conocer de los asuntos que le someta el Consejo o el Director Ejecutivo.

f) Dictar las instrucciones generales internas necesarias para el cumplimiento de los fines de la Agencia.

g) Las demás que le atribuyan los presentes Estatutos.

Artículo 14. *Régimen de funcionamiento.*

1. La Presidencia de la Asamblea corresponderá al Consejero del Gobierno de Canarias al que se adscriba la Agencia en las disposiciones orgánicas de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias. La Vicepresidencia de la misma recaerá en el Viceconsejero o, en su defecto, en el Director General que se designe por la Asamblea. El Director Ejecutivo de la Agencia asistirá a todas las reuniones de la Asamblea, con voz pero sin voto.

2. La Secretaría estará desempeñada por un funcionario perteneciente al Grupo A, adscrito a la Agencia.

3. La Asamblea celebrará su sesión ordinaria anual en el último mes del ejercicio económico y sesiones extraordinarias cuando así lo decida su Presidente, bien a iniciativa propia o de la mayoría de los representantes de las Administraciones consorciadas. En este supuesto, será obligatoria la convocatoria por el Presidente.

La sesión ordinaria se convocará por el Presidente, con una antelación mínima de quince días y las sesiones extraordinarias con antelación mínima de setenta y dos horas.

En cualquier caso, quedará automáticamente convocada la sesión extraordinaria instada por las Administraciones consorciadas cuando hubiesen transcurrido quince días desde la solicitud sin que se produzca citación expresa. La sesión deberá celebrarse a las doce horas del decimoséptimo día hábil desde la petición. A tal fin, la parte solicitante remitirá a las restantes representaciones, copia del escrito de solicitud en la que conste acreditación de la fecha de entrada en el correspondiente registro administrativo.

4. Se entenderá constituida la Asamblea cuando se encuentren presentes, el Presidente y el Secretario, y dos de las tres representaciones que la integran, entendiendo que consta una representación cuando esté al menos la mitad de sus miembros.

5. Cada representación emitirá un solo voto obtenido por mayoría simple de los resultantes de los miembros presentes. Los acuerdos de la Asamblea se adoptarán por mayoría simple de los emitidos por cada representación.

CAPÍTULO III

El Consejo

Artículo 15. *Composición.*

1. El Consejo es el órgano colegiado de dirección de la Agencia y de control de la gestión del Director Ejecutivo.

2. El Consejo estará formado por siete miembros de la Administración de la Comunidad Autónoma, siete miembros de los Ayuntamientos y siete miembros de los Cabildos. La representación deberá recaer necesariamente en miembros de la Asamblea. La Presidencia del Consejo recaerá en el Presidente de la Asamblea.

El Director Ejecutivo de la Agencia asistirá a todas las reuniones del Consejo con voz pero sin voto.

La Secretaría del Consejo será desempeñada por un funcionario perteneciente al Grupo A, adscrito a la Agencia.

Artículo 16. *Competencias.*

Son funciones del Consejo:

a) Dar instrucciones al Director Ejecutivo de la Agencia, para el mejor cumplimiento de sus funciones.

b) Proponer a la Asamblea:

– Las modificaciones de los Estatutos de la Agencia.

– La propuesta de presupuesto de la Agencia, así como sus modificaciones.

c) Aprobar los proyectos de convenios de adhesión que se suscriban.

d) Informar todos los demás asuntos que le proponga la Asamblea o el Director Ejecutivo en materia de su competencia.

e) Autorizar los gastos superiores a veinticinco millones de pesetas, sin perjuicio de la autorización de gastos que corresponde al Gobierno de Canarias.

f) Controlar la gestión del Director Ejecutivo.

g) Someter a informe del Consejo Asesor del Medio Ambiente y Ordenación Territorial los asuntos de su competencia, cuando lo estime pertinente.

h) Las atribuciones que la Asamblea le delegue.

En el ejercicio de estas funciones, el Consejo podrá recabar del Director Ejecutivo cualquier información que exista en la Agencia, así como instarle para la elaboración de la documentación que sea relevante para el desarrollo de sus funciones.

Artículo 17. *Funcionamiento.*

El Consejo se reunirá al menos una vez cada tres meses por convocatoria de su Presidente, bien a propia iniciativa o a propuesta de un tercio de los miembros del Consejo.

Si el Presidente no convoca en el plazo de quince días hábiles la sesión extraordinaria después de haberse solicitado por un tercio de los miembros, se entenderá automáticamente convocada a las doce horas del decimoctavo día hábil siguiente al de la expiración del plazo anterior. A tal fin, la parte solicitante remitirá a los restantes representantes, copia del escrito de solicitud en la que conste acreditación de la fecha de entrada en el correspondiente registro administrativo.

Se entenderá válidamente constituido el Consejo cuando legalmente convocado, asistan al menos el Presidente, o persona en quien delegue y la mayoría de sus miembros.

Los asuntos a tratar deberán figurar en el orden del día elaborado por el Presidente y asistido por el Secretario, que se acompañará a la convocatoria. No podrá ser objeto de deliberación o acuerdo ningún asunto que no figure en el orden del día, salvo que por mayoría de los asistentes sea declarada la urgencia del mismo.

Los asuntos de competencia del Consejo serán aprobados por mayoría simple.

CAPÍTULO IV

El Director Ejecutivo

Artículo 18. *Nombramiento.*

El Director Ejecutivo, que tendrá carácter profesional, es el órgano unipersonal de dirección e impulso de la Agencia.

Su nombramiento se producirá por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, oída la Asamblea de la Agencia.

Artículo 19. *Competencias.*

Corresponde al Director Ejecutivo:

1. La representación ordinaria de la Agencia.
2. Ejercer la dirección de todos los servicios de la Agencia y la Jefatura directa de su personal.
3. Las competencias establecidas en los artículos 190 y 229.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
4. El desarrollo de la gestión económica de la Agencia de acuerdo con la dotación económica y presupuestaria.
5. Formular propuesta para la impugnación en vía administrativa o judicial a los Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias.
6. Las contrataciones y adquisición de bienes y derechos.
7. La organización de los servicios administrativos de la Agencia, con competencia para dictar instrucciones internas de obligado cumplimiento.
8. Ordenar la publicación, ejecución y hacer cumplir los actos y acuerdos de la Agencia.
9. Concertar acuerdos y convenios con otras entidades, públicas y privadas, previa autorización del Consejo.
10. Todas las competencias de la Agencia no atribuidas expresamente a la Asamblea o al Consejo.

TÍTULO IV

Régimen jurídico de la actividad de la Agencia

Artículo 20. *Régimen jurídico de los acuerdos de la Agencia.*

1. Las resoluciones del Director Ejecutivo de la Agencia son ejecutivas.

Contra las resoluciones del Director Ejecutivo de la Agencia que pongan fin a los procedimientos sancionadores se podrán interponer recursos de alzada:

a) Ante el Consejero del Gobierno competente por razón de la materia cuando su importe sea inferior a cincuenta millones (50.000.000) de pesetas (equivalentes a 300.506,05 euros).

b) Ante el Consejo de Gobierno desde cincuenta millones (50.000.000) de pesetas (equivalentes a 300.506,05 euros).

Las propuestas de resolución de los recursos de alzada deberán ser informados por el Consejo.

2. Las resoluciones de los órganos de la Agencia en los demás procedimientos no previstos en el apartado anterior, agotaran la vía administrativa y, frente a los mismos, podrá interponerse recurso de reposición en los términos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 21. *Convenios de colaboración.*

La Agencia podrá celebrar convenios interadministrativos con otras Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto por la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de

Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como con otras entidades.

TÍTULO V

Medios de la Agencia

Artículo 22. *Patrimonio.*

1. La Agencia tendrá patrimonio propio, independiente del patrimonio de la Comunidad Autónoma y del de las otras Administraciones consorciadas, en los términos establecidos en la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. La Agencia, además de su patrimonio propio, podrá tener adscritos, para su administración, bienes del patrimonio de la Comunidad Autónoma y del de las demás Administraciones consorciadas. Dichos bienes conservarán su calificación jurídica originaria y únicamente podrán ser utilizados para el cumplimiento de sus fines.

3. La Agencia ejercerá cuantos derechos y prerrogativas relativas a sus bienes se encuentran legalmente establecidas, a efectos de la conservación, correcta administración y defensa de dichos bienes.

4. El Director formará un inventario de todos los bienes y derechos que integra el patrimonio de la Agencia, que se someterá a la Asamblea y se revisará anualmente.

Artículo 23. *Contratación.*

1. La contratación de la Agencia se rige por las normas generales de la contratación de las Administraciones Públicas.

2. La competencia de contratación la tendrá el Director Ejecutivo sin perjuicio de los supuestos en que de conformidad con la legislación aplicable o con estos Estatutos sea necesaria la autorización de algún órgano de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 24. *De los presupuestos.*

1. Son ingresos de la Agencia los siguientes:

a) Las aportaciones que con carácter anual se fijen en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para garantizar el funcionamiento de la Agencia.

b) Las aportaciones que realicen las otras Administraciones consorciadas a la misma en atención al principio de cofinanciación por tercios entre la Administración Autonómica, la Insular y la Municipal. Si bien la aportación de cada Cabildo o Ayuntamiento que se fije en el correspondiente convenio de adhesión, atenderá a la parte proporcional que le corresponda del conjunto de los siete Cabildos o los ochenta y siete Ayuntamientos canarios.

c) Los productos de las multas impuestas en el ejercicio de sus competencias sancionadoras propias, transferidas, delegadas o encomendadas, que deberán destinarse a financiar programas de protección, restauración o mejora del territorio canario.

d) Las indemnizaciones por daños al medio ambiente, o a los intereses públicos. Las cantidades obtenidas por la Agencia por este concepto podrán destinarse a la recuperación de los valores ambientales, territoriales o urbanísticos relacionados con el objeto dañado.

e) Los rendimientos de su patrimonio, así como los ingresos derivados de la explotación de sus actividades.

f) Los demás admitidos como ingresos de derecho público o derecho privado de acuerdo con la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. La Agencia elaborará anualmente la propuesta de su presupuesto.

Artículo 25. *Régimen económico y presupuestario.*

El régimen económico y presupuestario de la Agencia se ajustará a las prescripciones que para los organismos autónomos administrativos se contienen en la Ley 7/1984, de 11 de

diciembre, de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, Leyes anuales de Presupuestos y demás normativa reguladora.

Artículo 26. *Recursos Humanos.*

1. El personal al servicio de la Agencia estará integrado por funcionarios y personal laboral.

2. Son funcionarios al servicio de la Agencia:

a) Los funcionarios de la Agencia que, con independencia de su procedencia de origen, se incorporen a la misma mediante los procedimientos legales de provisión de puestos de trabajo.

b) Los que a la misma se adscriban, en régimen de comisión de servicios, procedentes de los Cabildos Insulares y Ayuntamientos consorciados.

c) Los que, en virtud de convenio interadministrativo, pasen a depender funcionalmente de ella.

3. El personal laboral se proveerá con personal sujeto a la legislación laboral que la relación de puestos de trabajo así establezca.

Artículo 27. *Normativa supletoria de aplicación.*

Lo no regulado expresamente en estos Estatutos respecto a la formación de la voluntad de los órganos colegiados, se regirá por lo dispuesto en la legislación general sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

§ 13

Decreto 124/2007, de 24 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 120, de 16 de junio de 2007
Última modificación: 26 de mayo de 2011
Referencia: BOC-j-2007-90101

La Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, crea la Comisión de Valoraciones de Canarias, configurándola como un órgano colegiado permanente especializado en materia de expropiación forzosa y de responsabilidad patrimonial. Circunscribe su actuación a aquellos supuestos en que las Administraciones actuantes sean la de la Comunidad Autónoma de Canarias o la de las entidades locales integradas en su ámbito territorial. Asimismo señala los miembros que la componen y la posibilidad de que éstas funcionen en Pleno o en Sección.

A raíz de distintos pronunciamientos de la jurisprudencia constitucional se modificó la composición de la Comisión de Valoraciones de Canarias sustituyendo la presidencia de un Magistrado por el Director General del Servicio Jurídico, modificación operada por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias. En el año 2002, la Ley 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma y de carácter sancionador, incrementa el número de miembros de la Comisión, incluyendo entre éstos a un técnico facultativo al servicio de la Administración expropiante.

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en uso de la habilitación contenida en la Disposición Final Primera de la Ley 9/1999, de 13 de mayo citada, habilita al Gobierno a aprobar un reglamento que regule la organización y funcionamiento de la Comisión.

Con independencia de la necesidad de dar cumplimiento al mandato previsto en las citadas disposiciones, la constitución y puesta en funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias requiere la aprobación de una norma que determine, bajo los principios de eficacia, celeridad y equidad, su organización y funcionamiento en el marco de las previsiones legales contenidas en el mencionado texto refundido y que garantice la objetividad e imparcialidad de sus miembros en el ejercicio de las funciones que se les confiere.

Así, el Reglamento que se aprueba refunde en un único artículo la totalidad de las competencias de la Comisión de Valoraciones de Canarias, dispersas hasta el momento a lo largo del articulado de la norma de creación; concreta el régimen organizativo de la Comisión

de Valoraciones de Canarias, sus funciones, la regulación del procedimiento a seguir para la adopción de sus acuerdos y el régimen de celebración de sus sesiones y adopción de sus acuerdos.

Además la norma determina los plazos en los cuales se debe proceder al nombramiento de los miembros de la Comisión de Valoraciones para hacer efectiva la constitución del referido órgano; así como con carácter transitorio y hasta tanto se dicten las normas que han de regir la actuación de la Comisión, los plazos que deben ser observados en la tramitación de los correspondientes procedimientos.

En su virtud, a propuesta conjunta de los Consejeros de Presidencia y Justicia y de Economía y Hacienda, y previa deliberación del Gobierno en la sesión celebrada el día 24 de mayo de 2007,

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias que se recoge como anexo al presente Decreto.

Disposiciones adicionales.

Primera. *Constitución y puesta en funcionamiento.*

1. La constitución y efectiva puesta en funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias tendrá lugar dentro de los 15 días siguientes a la publicación en el «Boletín Oficial de Canarias» del nombramiento de sus miembros permanentes.

2. Desde la fecha de su constitución, la Comisión de Valoraciones de Canarias conocerá de los procedimientos de expropiación forzosa en los que, siendo expropiante las Administraciones Públicas Canarias, no hayan sido remitidos al Jurado Provincial de Expropiación.

3. A los efectos de que la Comisión adopte los acuerdos procedentes en ejercicio de las competencias resolutorias que tiene atribuidas para la fijación del justiprecio, la Administración Pública expropiante remitirá a la Comisión las piezas separadas de valoración correspondientes a los procedimientos de expropiación a que se refiere el apartado anterior.

Segunda. *Nombramientos de los miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias.*

1. La propuesta de nombramiento de los miembros permanentes de la Comisión de Valoraciones de Canarias y de sus suplentes deberá efectuarse dentro del mes siguiente a la publicación del presente Decreto y la de los restantes vocales se realizará en la forma prevista en el artículo 6 del Reglamento.

2. Finalizado el plazo para efectuar la propuesta de nombramiento sin que ésta se haya efectuado se procederá al nombramiento de los miembros de la Comisión propuestos y se convocará la sesión.

3. El nombramiento de los miembros permanentes se realizará en el plazo de diez días a partir de la finalización del plazo previsto en el apartado 1 de este artículo.

Disposición transitoria.

Única.

Hasta tanto se dicten las normas reguladoras de los procedimientos que han de regir la actuación de la Comisión de Valoraciones de Canarias se aplicarán las siguientes:

1. El procedimiento administrativo de actuación de la Comisión de Valoraciones de Canarias deberá respetar los principios, las garantías y los plazos que la legislación básica reconoce a los ciudadanos y a los interesados en todo procedimiento administrativo.

2. El procedimiento ante la Comisión de Valoraciones de Canarias se iniciará:

a) A la recepción del expediente del justiprecio remitido por la Administración Expropiante, en el caso de que el titular del bien o del derecho objeto de expropiación no haya aceptado el precio ofrecido por la Administración.

b) Los procedimientos administrativos de actuación de la Comisión en la resolución de las reclamaciones interpuestas contra las hojas de aprecio formuladas en las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de tasación conjunta y contra la relación de terrenos y propietarios afectados por la ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales se iniciarán tras la recepción de las reclamaciones.

c) A la recepción de la solicitud de fijación definitiva del justiprecio del propietario afectado o sus causahabientes, transcurridos los plazos previstos en el artículo 163 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, en los procedimientos expropiatorios incoados por ministerio de la Ley por inactividad administrativa.

d) En los supuestos de la valoración de las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial, se iniciarán con la recepción del expediente de responsabilidad patrimonial remitido por la Administración ante la que se tramita.

3. Los plazos aplicables en la tramitación de los procedimientos y actuaciones previstas en el apartado anterior serán los siguientes:

a) Seis meses para notificar los acuerdos adoptados sobre la fijación del justiprecio en las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de tasación individualizada y en las expropiaciones incoadas por ministerio de la Ley por inactividad administrativa.

b) En los procedimientos de impugnación ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, se aplicarán los plazos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para la interposición, resolución y notificación de los recursos de alzada.

c) Los informes relativos a las valoraciones de las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial se emitirán y notificarán en el plazo de dos meses.

Disposición final.

Única.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

ANEXO

Reglamento de organización y funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Reglamento la regulación de la organización, competencias y funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

Artículo 2. *Naturaleza y adscripción.*

1. La Comisión de Valoraciones de Canarias es el órgano colegiado permanente de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, con autonomía funcional, que ejerce competencias en materia de expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. La Comisión está integrada orgánicamente en la Consejería competente en materia de hacienda y adscrita a la Secretaría General Técnica de la Consejería competente en materia

de hacienda, que le facilita toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento.

Artículo 3. *Competencias.*

1. Corresponden a la Comisión de Valoraciones de Canarias las siguientes competencias:

a) La resolución definitiva de fijación del justo precio en las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de tasación individualizada por las Administraciones Públicas Canarias.
b) La resolución de las reclamaciones presentadas contra las hojas de aprecio formuladas en las expropiaciones tramitadas por el procedimiento de tasación conjunta.
c) La resolución definitiva de fijación del justo precio de los procedimientos iniciados por ministerio de la Ley en los supuestos de inactividad administrativa en la expropiación.
d) La resolución de las reclamaciones formuladas contra la relación de terrenos y propietarios afectados por la ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.
e) La valoración de las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de ordenación territorial y urbanística, siempre que, con carácter previo, dicha responsabilidad haya sido declarada y no cuantificada en la vía administrativa o judicial o se haya emitido informe en tal sentido por el Consejo Consultivo de Canarias.
f) La valoración de las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial de las restantes Administraciones Públicas Canarias en materia de ordenación territorial y urbanística, si éstas lo solicitan expresamente.
g) La fijación de criterios uniformes para llevar a cabo las tasaciones de bienes y derechos y las valoraciones de las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial de la Comunidad Autónoma de Canarias o de las restantes Administraciones Públicas Canarias en materia de ordenación territorial y urbanística.
h) La formulación de las observaciones necesarias a las Administraciones expropiantes tendentes a aplicar criterios uniformes en la realización de las tasaciones de bienes y derechos.
i) La aprobación de las normas de funcionamiento de la Comisión de Valoraciones de Canarias, que resulten necesarias para el ejercicio de las funciones de la Comisión.

2. Los informes emitidos por la Comisión de Valoraciones de Canarias en el ejercicio de las competencias atribuidas en las letras e) y f) del apartado anterior no tendrán carácter vinculante.

Artículo 4. *Composición.*

1. La Comisión de Valoraciones de Canarias está integrada por los siguientes miembros:

1.1 El Director General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias, que la preside.
1.2 Vocales.

a) Un Letrado de la Comunidad Autónoma, a propuesta de ésta.
b) Dos Técnicos facultativos superiores al servicio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, designados en función de la naturaleza del bien o del derecho valorado, a propuesta de la Consejería competente en atención a la naturaleza del bien o derecho expropiado.
c) Dos Técnicos facultativos elegidos y propuestos por la Federación Canaria de Municipios.
d) Un Arquitecto propuesto por el Colegio de Arquitectos de Canarias, en representación de éste.
e) Un Titulado superior con competencia en la materia valorada propuesto por el correspondiente colegio profesional, en representación de éste.
f) Un Técnico facultativo al servicio de la Administración expropiante cuando ésta sea una entidad local, a propuesta de ésta.

1.3 Un funcionario de la Comunidad Autónoma, perteneciente al Cuerpo Superior de Administradores, Escala de Administración General, que actuará como Secretario.

2. Tendrán la condición de miembros permanentes de la Comisión de Valoraciones de Canarias los señalados en los apartados 1.1, letras a), c) y d) del apartado 1.2 y 1.3 del apartado 1 anterior.

3. El Secretario y los vocales de la Comisión de Valoraciones serán nombrados por el Consejero competente en materia de hacienda, salvo el Letrado de la Comunidad Autónoma, que será nombrado por el Consejo de Gobierno.

4. El Presidente de la Comisión de Valoraciones de Canarias, en caso de vacante, ausencia o enfermedad o de cualquier otra causa justificada que imposibilite la asistencia del titular a cualquier sesión será sustituido por el letrado de la Comunidad Autónoma.

5. Por cada uno de los restantes miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias, deberá nombrarse un suplente que le sustituya en caso de vacante, ausencia o enfermedad o de cualquier otra causa justificada que imposibilite la asistencia del titular a cualquier sesión.

6. El Presidente de la Comisión podrá requerir la asistencia a las sesiones de otros técnicos a los efectos de que asesoren o informen sobre los asuntos a tratar. Asimismo podrá requerir la asistencia del beneficiario de la expropiación, si lo hay y del titular o arrendatario del bien o derecho a expropiar o sus representantes.

CAPÍTULO II

Organización

Artículo 5. *Organización.*

La Comisión de Valoraciones de Canarias estará integrada por:

a) La Presidencia.
b) Las Vocalías.
c) La Secretaría.

Artículo 6. *De los vocales no permanentes.*

1. El Cuerpo o Escala de funcionarios al que pertenecerán los técnicos facultativos superiores al servicio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y la titulación requerida en su caso, vendrán determinados por la naturaleza del bien o del derecho expropiado o valorado y por el aprovechamiento principal de éstos, en el caso de bienes inmuebles:

a) Cuando el objeto de la expropiación o valoración fueran valores mobiliarios, los funcionarios deberán pertenecer al Cuerpo Superior de Administradores, Escala de Administradores Financieros y Tributarios.

b) Si la expropiación o valoración versara sobre bienes inmuebles los funcionarios pertenecerán al Cuerpo Superior Facultativo, Escala de Ingenieros y Arquitectos, la titulación requerida será:

– A un Ingeniero Agrónomo, si su uso es agrario.
– A un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, si se tratara de un aprovechamiento hidráulico u otros bienes propios de esta especialidad.
– A un Ingeniero de Montes, cuando la finca tenga la consideración jurídica de monte o el principal aprovechamiento sea el forestal.
– A un Ingeniero de Minas, en el caso de expropiación de concesiones mineras.
– A un Ingeniero Industrial, cuando los bienes objeto de la expropiación o valoración sean instalaciones industriales.
– A un Arquitecto Superior, cuando la expropiación o valoración afecte a fincas urbanas y no esté atribuido a otro cuerpo facultativo en atención a su aprovechamiento principal.

c) En los demás casos, serán designados los funcionarios técnicos más idóneos según la naturaleza del bien o el derecho a expropiar o valorar.

2. La designación de los vocales y de sus suplentes en atención a la naturaleza del bien o del derecho expropiado o valorado se realizará a requerimiento del Secretario de la Comisión de Valoraciones de Canarias. Recibido por éste cualquier asunto, al día siguiente, deberá requerir al órgano competente, si éste no hubiese designado representante en la Comisión de Valoraciones de Canarias, para su designación en un plazo improrrogable de 7 días. Propuesta su designación, en un plazo máximo de tres días, se procederá a su nombramiento por el Consejero competente en materia de hacienda.

Artículo 7. *Funciones del Presidente.*

Corresponden al Presidente las siguientes funciones:

a) Ostentar la representación de la Comisión.
b) Acordar la convocatoria de las sesiones de la Comisión, así como fijar su orden del día.
c) Presidir las sesiones de la Comisión, dirigiendo las deliberaciones y votaciones.
d) Dirimir con voto de calidad los empates en las votaciones.
e) Solicitar informes técnicos y jurídicos para el mejor asesoramiento de los miembros de la Comisión.
f) Adoptar cuantos actos sean procedentes para asegurar la efectividad y ejecución de los acuerdos de la Comisión.
g) Visar las actas y certificaciones de los acuerdos del órgano.
h) Las demás inherentes a la presidencia del órgano.

Artículo 8. *Funciones del Secretario.*

Corresponde al Secretario de la Comisión de Valoraciones de Canarias:

a) Preparar y despachar los asuntos sometidos o que deban someterse a la consideración de la Comisión.
b) Adoptar cuantos actos de trámite sean necesarios para subsanar los defectos de los asuntos sometidos a la Comisión, procediendo en su caso a su devolución.
c) Efectuar la convocatoria de la Comisión y de la Ponencia, por orden del Presidente, así como las citaciones a los miembros de éstas.
d) Poner a disposición de los integrantes de la Ponencia y de la Comisión la documentación correspondiente de los asuntos incluidos en el orden del día.
e) Asistir a las reuniones de la Comisión con voz, pero sin voto.
f) Redactar, autorizar y custodiar las actas de las sesiones de la Comisión.
g) Notificar los acuerdos adoptados por la Comisión.
h) Expedir certificaciones sobre los acuerdos y datos contenidos en las actas de la Comisión.
i) Recibir las comunicaciones, notificaciones o cualquier otra clase de escritos dirigidos a la Comisión o de los que ésta por cualquier causa deba tener conocimiento.
j) Prestar asistencia al Presidente, ejerciendo cuantas funciones le sean encomendadas por éste e informando de las cuestiones que igualmente le sean requeridas.
k) Cuantas otras funciones sean inherentes a su condición de Secretario.

Artículo 9. *Funciones de los vocales.*

Corresponde a los vocales de la Comisión de Valoraciones de Canarias:

a) Recibir la convocatoria de la Comisión y de la Ponencia en su caso, con el orden del día de las reuniones y la información sobre los temas que figuren en éste.
b) Examinar la documentación sobre los asuntos a tratar.
c) Asistir a las reuniones de la Comisión y de la Ponencia en su caso.
d) Participar en las deliberaciones y votar en la adopción de acuerdos.
e) Formular, en su caso, votos particulares a los acuerdos de la Comisión o de la Ponencia, así como expresar el sentido de su voto y los motivos que lo justifiquen.
f) Recabar de cualquier técnico presente en la sesión las aclaraciones o explicaciones que estime necesarias para un mejor conocimiento de los temas examinados.
g) Cuantas otras funciones sean inherentes a su condición.

Artículo 10. *Incompatibilidades y causas de abstención.*

1. La condición de miembro de la Comisión de Valoraciones de Canarias es incompatible con la defensa o el asesoramiento de los particulares en los expedientes de expropiación o de responsabilidad patrimonial. Los vocales, que ostenten la condición de funcionarios, están sometidos a la legislación vigente sobre incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas.

2. A los miembros de la Comisión de Valoraciones de Canarias les será de aplicación el régimen de abstención y recusación previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO III

Funcionamiento

Artículo 11. *Normas generales.*

1. La preparación de los asuntos que deban someterse a la consideración y decisión de la Comisión se realizará por una Ponencia integrada por el Secretario y por los vocales señalados en el artículo 4 apartado 1.2 letras a), d), uno de la letra c), y dos de la letra b), preferentemente uno de ellos Ingeniero Agrónomo y otro Arquitecto Superior. Estos tres últimos vocales son designados por el Presidente de la Comisión.

2. La ponencia, que será presidida por el letrado de la Comunidad Autónoma, se encargará de analizar técnica y jurídicamente los expedientes y elaborar propuestas de resolución sobre los mismos.

3. El Secretario de la Comisión remitirá los expedientes a los miembros de la Ponencia para su examen.

4. La Ponencia, en cuanto órgano encargado de la preparación de los asuntos que hayan de someterse a la Comisión de Valoraciones, elaborará en cada expediente un informe propuesta en el que se recojan sus antecedentes, con descripción del bien o el derecho expropiado o valorado y con exposición motivada de la normativa aplicable. Asimismo deberá contener la valoración de la prueba aportada en su caso y pronunciarse sobre las alegaciones que consten.

5. De cada sesión se levantará acta, en la que se recogerán el orden del día de la reunión, los puntos principales de las deliberaciones, los acuerdos adoptados y número y sentido de los votos emitidos. Las actas se aprobarán en la misma o en la siguiente sesión.

6. La Ponencia aprobará sus normas de funcionamiento. En todo caso, la aprobación de sus acuerdos requerirá la votación favorable de la mayoría de los miembros asistentes a la sesión, dirimiendo los empates el voto de calidad del Presidente.

Artículo 12. *Convocatoria.*

1. La Comisión de Valoraciones de Canarias se reunirá, previa convocatoria de su Presidente, con la periodicidad que se acuerde por éste, como mínimo tres veces al año.

2. La convocatoria se realizará con ocho días naturales de antelación, salvo en los casos de urgencia, en que bastará una antelación de veinticuatro horas.

3. La convocatoria deberá incluir el orden del día, así como el lugar, día y hora de celebración en primera y segunda convocatoria. La comunicación de la convocatoria podrá hacerse por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción por el órgano o sujeto destinatario.

4. Los miembros de la Comisión recibirán junto a la convocatoria el informe-propuesta de la Ponencia y los informes técnicos y jurídicos que sirvieron de base a dicho informe.

5. El orden del día podrá ser modificado por motivos de urgencia, siempre y cuando sea comunicado en los términos previstos en el apartado 2 anterior. Asimismo, podrán ser objeto de deliberación y acuerdo asuntos no incluidos en el orden del día de la convocatoria, siempre que estén presentes la totalidad de los miembros de la Comisión y así lo acuerden por unanimidad, a propuesta del Presidente.

6. A partir de la convocatoria, estarán a disposición de todos los miembros de la Comisión los expedientes relacionados con los asuntos que se vayan a tratar.

Artículo 13. *Quórum de constitución.*

1. Para la válida constitución de la Comisión, en primera convocatoria, será necesaria la presencia del Presidente, del Secretario o quien les sustituya y de la mitad de los restantes miembros.

2. La Comisión podrá constituirse en segunda convocatoria, de no existir el quórum previsto en el apartado anterior, transcurridos treinta minutos desde la hora señalada para la primera, siempre que estén presentes el Presidente, el Secretario o quien les sustituya y al menos, tres vocales.

3. De no existir el quórum previsto en los apartados anteriores para la constitución, el Presidente dejará sin efecto la convocatoria e incluirá los asuntos no tratados en el orden del día de la siguiente sesión.

Artículo 14. *Régimen de adopción de acuerdos.*

1. Constituida válidamente la Comisión, se entrará en el examen y debate de las propuestas de acuerdo elaboradas por la Ponencia. Será necesaria para su aprobación la votación favorable de la mayoría de los miembros asistentes a la sesión y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente.

2. Los acuerdos de la Comisión deberán ser siempre motivados y deberán contener expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos del justiprecio, o para la fijación de la cuantía de la indemnización, en los casos de responsabilidad patrimonial, con relación a lo dispuesto en la legislación aplicable en cada supuesto.

Los miembros de la Comisión que discrepen del voto mayoritario deberán motivar el sentido del voto.

3. Los acuerdos de la Comisión deberán ser inmediatamente notificados, tanto a la Administración responsable o expropiante como a los interesados en los correspondientes procedimientos administrativos. Los acuerdos relativos a la fijación definitiva del justiprecio pondrán fin a la vía administrativa.

Disposiciones adicionales

Primera. *Fincas urbanas.*

A los efectos de la designación de los vocales que integran la Comisión de Valoraciones de Canarias en función de la naturaleza del derecho o el bien expropiado y sin perjuicio de la clasificación de suelo resultante de la legislación urbanística, tendrán la consideración de finca urbana:

a) El suelo urbano y urbanizable.

b) El suelo que se fraccione en contra de la legislación agraria vigente, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario.

c) Los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén construidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados, incluso cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables.

d) Las obras de urbanización y de mejora y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos e instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.

Segunda. *Indemnizaciones por razón de servicio.*

Los miembros de la Comisión, así como los técnicos que sean requeridos para la asistencia a sus reuniones, tendrán derecho a las indemnizaciones que correspondan con sujeción al régimen establecido por la normativa de indemnizaciones por razón del servicio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, cuando asistan a las sesiones de la Comisión y de la Ponencia. A estos efectos, quedan encuadradas en la categoría 3ª y 4ª del Reglamento de Indemnizaciones por razón del servicio, aprobado por Decreto 251/1997, de 30 de septiembre, respectivamente.

Disposición final

Única.

Para todo lo no previsto en el presente Reglamento serán de aplicación las normas de funcionamiento de los órganos colegiados contenidas en la legislación de procedimiento administrativo común.

§ 14

Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 98, de 25 de mayo de 2015
Última modificación: 18 de marzo de 2025
Referencia: BOC-j-2015-90417

PREÁMBULO

La disposición final primera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (LRMTC), mandato al Gobierno de Canarias para que en el plazo de un año procediera a aprobar el reglamento de la misma. En el citado texto legal se encuentran preceptos susceptibles de desarrollo reglamentario unitario y otros, particularmente la disposición adicional séptima, referida al desarrollo reglamentario de los estándares turísticos, o el régimen de la figura del hotel en condominio, que por razones sistemáticas resulta preferible no incluir en el mismo reglamento, siendo lo adecuado incorporar dicha regulación a los reglamentos ya existentes de la normativa sectorial turística.

Por otro lado, la reciente promulgación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de carácter básico, algunas de cuyas disposiciones tratan de dar respuesta a las necesidades de renovación urbana y rehabilitación edificatoria, si bien dirigidas fundamentalmente a los tejidos urbanos de la ciudad residencial consolidada, incide tangencialmente en los procesos y objetivos que nuestra ley de renovación, acotada esta al ámbito turístico, pretende acometer. Conviene, por lo dicho, atender a la necesidad de coordinar la reglamentación de la renovación turística con la renovación urbana en general que la norma básica propicia, unificando conceptos y perspectivas. Esto es precisamente lo que el presente Reglamento trata de integrar, evitando así confusión y duplicidades, al tiempo que se aprovecha, en el logro de los objetivos turísticos de la ley canaria, las técnicas y mecanismos que la legislación básica introduce con carácter general para la renovación urbana y la rehabilitación edificatoria.

Finalmente hay que tener en cuenta que en el «Boletín Oficial de Canarias» del pasado 8 de mayo, ha sido publicada la Ley 9/2015, de 27 de abril, que modifica entre otras, a la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, por lo que la redacción del presente Reglamento se ha tenido que adaptar a los cambios legales introducidos por la misma.

El presente Reglamento consta de 60 artículos y se estructura en cinco Títulos, divididos en un total de doce Capítulos. Contiene también una disposición adicional y una disposición transitoria.

El primer Título, «De la renovación y modernización turística», aborda, en cuatro Capítulos, el desarrollo de los objetivos, instrumentos e incentivos que la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, ha habilitado para impulsar

los procesos de renovación y modernización de nuestras zonas y urbanizaciones turísticas, así como de los distintos tipos de establecimientos turísticos.

El primer Capítulo de dicho Título, dedicado a «Disposiciones generales», delimita, en su artículo 1, el objeto del propio Reglamento, que no agota el total desarrollo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, mientras el artículo 2 se refiere a las actuaciones de renovación y modernización turística, además de la iniciativa, de la identificación de las actuaciones sobre el medio urbano turístico que pueden ser contempladas por el planeamiento general y por los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad o, cuando no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, mediante la delimitación expresa de un ámbito, continuo o discontinuo, de actuación conjunta o, en su caso, mediante actuación aislada.

El Capítulo II, artículos 3 a 12, ambos incluidos, se dedica a «Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad», regulando su procedimiento, alcance y evaluación. La Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, alteró algunas de las notas definitorias de este instrumento de planeamiento, remarcando su carácter ejecutivo, e incorporándolo dentro del Sistema de Planeamiento de Canarias, lo que, en gran medida, justifica el contenido de la regulación establecida en este texto. Así, junto al logro de los objetivos generales, simplemente enunciados en el artículo 3, los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (PMMIC), se configuran como piezas esenciales del proceso de renovación y modernización turística perseguido por la Ley 2/2013, extendiendo su ámbito territorial de aplicación, de forma excepcional, a equipamientos e infraestructuras turísticas localizadas en suelos rústicos y a establecimientos turísticos en suelos urbanos no turísticos (artículo 4). Los artículos 5 y 6 determinan los efectos y el alcance de los PMMIC, acotando este último los supuestos legales de alteración del planeamiento general y territorial. El artículo 7 introduce la documentación mínima exigible a los PMMIC y el artículo 8 desarrolla una de las innovaciones legales de estos instrumentos de planeamiento, regulando el sistema de evaluación de los PMMIC así como los indicadores establecidos para ello. El artículo 9 desarrolla las determinaciones legales en materia de competencia y procedimiento de aprobación de los PMMIC, regulando el artículo 10 los supuestos de modificaciones y revisiones de dichos planes. Los artículos 11 y 12 inciden, por último, en los convenios de renovación y en la gestión y ejecución de los planes de modernización, respectivamente.

A continuación, en el Capítulo III (artículos 13 a 19), se desarrollan los incentivos a la renovación turística (edificabilidad, densidad de parcela y plazas adicionales) y el Registro turístico de plazas de alojamiento, ordenando el Capítulo IV de este título (artículos 20 y 21), los requisitos exigibles a la sustitución y traslado de establecimientos turísticos.

El Título II se dedica a desarrollar, en dos capítulos y 15 artículos (22 a 36), el deber de conservación y rehabilitación edificatoria y el de atenerse al uso efectivo del establecimiento, destinándose gran parte de su articulado a reglamentar el procedimiento de declaración de incumplimiento y ejecución por sustitución del propietario, y a la especialización de usos de las áreas mixtas.

El Título III regula, en dos capítulos y 6 artículos (37 a 42), los trámites abreviados de autorización previa y licencia urbanística, así como, en su Capítulo II, la mediación como novedoso procedimiento de terminación convencional y de resolución de controversias.

Constituye el contenido del Título IV, de un solo capítulo y dos artículos (43 y 44), la ordenación urbanística de la tipología turística de villa y la transformación de usos residenciales en villas, remitiéndose en cuanto a la definición de los estándares mínimos de calidad de la tipología y de la unidad de alojamiento, a la reglamentación turística específica.

El Título V y último, integrado por tres capítulos y 16 artículos (45 a 60), desarrolla la «Inspección Técnica Turística», regulando los informes técnicos turísticos y la forma de acreditarse como entidad facultada para emitir tales informes, incluyendo su registro.

La disposición adicional relativa al modelo de informe técnico turístico, facilita la presentación de los citados informes.

La disposición transitoria concede a los proyectos de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento que hubieran finalizado su ejecución conforme a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, antes de la entrada en vigor de la presente reglamentación, el mismo plazo previsto en el artículo 18.5.

En el ejercicio de la facultad prevista en la disposición final primera de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, a iniciativa del Presidente y del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial y a propuesta del Presidente, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 14 de mayo de 2015,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.*

Se aprueba el Reglamento para el desarrollo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, cuyo texto se inserta como a anexo a este Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación.*

1. Se faculta a las personas titulares de los departamentos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias con competencias en materia de turismo y de urbanismo, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.
2. Se faculta a la persona titular del departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias con competencias en materia de turismo, para modificar el contenido del anexo de este Reglamento.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

ANEXO

Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias

TÍTULO PRIMERO

De la renovación y modernización turística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Constituye el objeto del presente Reglamento el desarrollo reglamentario de los preceptos contenidos en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril, así como, la incorporación de las técnicas e instrumentos jurídicos previstos en la legislación básica para la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 2. *Actuaciones de renovación y modernización turística.*

1. Las actuaciones que se realicen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el objetivo de impulsar la renovación y modernización turística de Canarias, y por tanto, realizar obras de rehabilitación de la edificación existente, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de

nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos, comprenden, entre otras, las consistentes en:

a) Actuaciones edificatorias, obras de renovación edificatoria, incluyendo las de rehabilitación, total o parcial, las de nueva edificación y las de sustitución de edificios existentes, con el objeto de impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas.

b) Actuaciones de transformación urbanística, regeneración y renovación urbanas.

c) Actuaciones de sustitución y traslado de usos incompatibles con el uso turístico, así como de los establecimientos turísticos.

2. Las actuaciones de renovación y modernización turística serán adoptadas por las administraciones públicas competentes cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones turísticas; u obsolescencia o vulnerabilidad de zonas, urbanizaciones o núcleos turísticos, en los términos previstos por el apartado 8 del artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y artículo 9 de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuanto les sea aplicable.

3. Tales actuaciones podrán contemplarse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en el presente Reglamento. Asimismo, y de conformidad con lo establecido en la legislación básica, los ayuntamientos podrán acordar la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, para actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente.

4. Atendiendo al apartado 1 del artículo 9 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la iniciativa para proponer la ordenación de estas actuaciones, podrá partir, además de las administraciones públicas y entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, de los propietarios. En tales casos, los solicitantes deberán acompañar al menos los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la titularidad, personalidad y representación con que actúan, así como los documentos relativos a la propiedad objeto de la actuación.

b) Una memoria comprensiva de las razones que llevan a formular la iniciativa de actuación, especificando el alcance y objetivos que se pretenden alcanzar, la justificación de su sustento jurídico y su viabilidad económica.

c) Una propuesta cartográfica de delimitación.

5. Las iniciativas de actuación que tengan por objeto realizar obras de renovación edificatoria, y de regeneración y renovación urbanas, provengan de las administraciones públicas o de los propietarios, deberán dirigirse:

a) Al Gobierno de Canarias, a través de los departamentos competentes en materia de ordenación del territorio o de turismo, cuando la iniciativa pretenda la formulación o alteración de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

b) Al Ayuntamiento, en aquellas actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente.

6. La delimitación espacial de un ámbito de actuación de renovación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, esté contemplado en el planeamiento general, en un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, o en su caso, mediante la aprobación de un ámbito de actuación cuando no comporte la alteración del planeamiento, una vez firme en vía administrativa, producirá los efectos previstos en el artículo 12 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en especial la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración actuante, en el marco de lo previsto en el artículo 6 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en cuanto a su consideración como actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, y conforme a lo regulado en la legislación básica.

CAPÍTULO II

Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad

Artículo 3. *Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.*

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMMIC) tienen por objeto establecer las determinaciones, medidas e incentivos precisos para el logro de los siguientes objetivos generales:

a) Impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias.
b) Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento turístico y de equipamiento complementario, y
c) Reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación.

2. Tales medidas pueden abarcar, entre otras:

a) Delimitar actuaciones reguladas en el artículo 2 del presente Reglamento.
b) Definir el alcance de los coeficientes de incremento en edificabilidad, así como el índice de densidad turística de parcela, que puedan admitirse para incentivar las operaciones de renovación.
c) Autorizar trasvases de edificabilidad, en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 11 de la citada Ley de renovación y modernización turística de Canarias.
d) Disponer medidas para reconducir la residencialización de los establecimientos de alojamiento turístico, así como especializar determinados ámbitos en el uso más adecuado, residencial o turístico.
e) Establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios mediante el cambio del uso de las parcelas o edificaciones a los de alojamiento y equipamientos turísticos, determinando las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación.
f) Delimitar áreas en que se autorice la conversión de viviendas a la modalidad turística de villa, recalificando las correspondientes parcelas.
g) Clasificar o reclasificar suelo, para poder llevar a cabo las actuaciones de sustitución en suelos urbanos que determinen una menor densidad edificatoria o una nueva implantación de equipamientos, sistemas generales o espacios libres, que requiera la deslocalización o traslado total o parcial de edificaciones, equipamientos e infraestructuras turísticas, siempre y cuando exista previo acuerdo municipal.
h) Programar todas aquellas intervenciones o actuaciones públicas en el espacio urbano o, en general en el núcleo o en la zona turística, que coadyuven a su recualificación y mejora, y entre otras:

• Armonizar los distintos elementos que organizan la ciudad turística y permiten su funcionamiento como espacio diferenciado destinado a dicha actividad.
• Acentuar las cualidades diferenciadoras de cada núcleo, reafirmando el atractivo de sus peculiaridades y potencialidades.
• Definir criterios y pautas de integración paisajística de edificios y espacios públicos.
• Resolver los problemas de congestión en materia de accesibilidad y movilidad viaria.
• Ampliar la oferta de aparcamientos en las áreas infradotadas y establecer medidas para la gestión eficaz de la red de aparcamientos.
• Mejorar la red peatonal y el uso de vehículos no motorizados.
• Recuperar e incrementar en su caso el acceso público a las playas y el mar.
• Introducir hitos que faciliten la orientación del usuario.
• Ampliar la oferta de los equipamientos comerciales y de ocio y el incremento de su competitividad y capacidad comercial.
• Restaurar o sustituir pavimentos en el viario, aceras y espacios de accesibilidad, así como la renovación y homogenización del mobiliario urbano y la señalética.
• Mejorar el ajardinamiento de espacios libres, paseos peatonales y demás ámbitos de uso común.
• Fomentar la implantación de las energías renovables, la eficiencia energética, el reciclaje y ahorro en el consumo de agua, y la separación selectiva de residuos.

• Mejorar el servicio de transporte público y la conexión entre diferentes áreas de la zona turística.

• Eliminar las barreras arquitectónicas y corregir los impactos ambientales.

• Formular y desarrollar las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo, en los términos previstos en el artículo 3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 4. *Ámbito territorial.*

1. Los planes de modernización mejora e incremento de la competitividad turística podrán actuar dentro de las zonas turísticas de Canarias, delimitando sus propios ámbitos territoriales de actuación. Además, excepcionalmente, podrán ampliar su ámbito en los siguientes supuestos:

a) Para incluir equipamientos e infraestructuras existentes a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, localizadas en suelo rústico así como para contemplar su ampliación o la implantación de nuevos equipamientos turísticos complementarios sin alojamiento. En ambos casos, tales infraestructuras y equipamientos deberán situarse en ámbitos cercanos a los núcleos turísticos existentes y justificarse expresamente que las determinaciones, medidas o incentivos que se establezcan sobre los mismos tienen por objeto fundamental mejorar la calidad o renovar la oferta de aquellos o del conjunto de la zona turística.

b) Para incluir establecimientos turísticos de alojamiento existentes a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

• Que, contando con autorización de apertura, estén en funcionamiento.

• Que se localicen en suelos urbanos no turísticos cercanos a núcleos o zonas turísticas a cuya oferta o mercado turístico han de vincularse.

• Que las características de la urbanización y de las tipologías arquitectónicas del ámbito urbano en el que se sitúen sean compatibles con los objetivos establecidos por el PMMIC para las zonas turísticas.

• Que la inclusión en el Plan tenga por objeto llevar a cabo una actuación de renovación edificatoria, cumpliendo los requisitos señalados en la LRMTC.

2. Los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística habrán de justificar motivadamente la delimitación de sus ámbitos territoriales y especialmente cuando incorporen equipamientos turísticos complementarios, infraestructuras o establecimientos de alojamiento turístico exteriores a los núcleos o zonas turísticas, con las condiciones del párrafo anterior. Dichas ampliaciones podrán conformarse como ámbitos discontinuos y separados del núcleo turístico que sea el objeto principal de las determinaciones del Plan.

Artículo 5. *Efectos.*

De conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística y como tales se insertan en el sistema de planeamiento de Canarias. En consecuencia, tales planes son ejecutivos, desplegando los efectos legalmente atribuidos a los instrumentos de ordenación, desde la fecha de su entrada en vigor y hasta que concluya su vigencia, sin necesidad de que los instrumentos que, en su caso, alteren, hayan de tramitar la correspondiente modificación o revisión para incorporar sus determinaciones.

Artículo 6. *Alcance.*

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen las determinaciones urbanísticas vigentes, estableciendo la ordenación completa de su área de intervención con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados legalmente. En tal sentido, pueden alterar justificadamente la trama urbana

definida por el planeamiento, así como los parámetros de parcela y edificación, y el régimen de dotaciones y equipamiento, dentro del respeto a las reservas legales, y teniendo en cuenta la necesidad de aumentar la calidad del espacio turístico.

2. La reclasificación de suelo, y las restantes determinaciones de ordenación urbanística estructural que afecten al modelo territorial municipal, exigirán acuerdo municipal del ayuntamiento afectado, que deberá emitirse en la fase de consultas del plan. En todo caso, la clasificación de nuevos suelos urbanizables turísticos, vinculada a operaciones de sustitución y traslado, deberá estar habilitada por la normativa legal y solo podrá efectuarse dentro de una zona turística contemplada previamente como tal por el planeamiento insular.

Cuando el área de intervención incluya o alcance a un conjunto histórico, el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá ordenar el citado espacio, en parte o en su totalidad, en cuanto sea necesario, conciliando la renovación con la conservación de los valores culturales, con informe preceptivo del cabildo insular y con sujeción a los límites sustantivos que establece la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. En su caso, el plan especial de protección que se elabore posteriormente deberá incorporar las determinaciones que hubiera establecido el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

3. Cuando no existan instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa o, existiendo, no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán prever determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, eventualmente, alterarlas. Cuando estos se encuentren adaptados a las Directrices de ordenación general y del turismo de Canarias, sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, de forma que estos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que tenga por objeto viabilizar actuaciones de renovación y modernización turística en los términos previstos en la ley y el presente Reglamento.

Artículo 7. *Documentación.*

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de la siguiente documentación:

a) Un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, los siguientes aspectos:

• Justificación de su formulación y de la delimitación del ámbito territorial propuesto.

• Una descripción del núcleo turístico, su origen y evolución, planeamiento parcial, grado de ejecución y recepción de las urbanizaciones.

• Características ambientales del ámbito de aplicación.

• Análisis del parcelario y la edificación, con datos sobre densidades, edificabilidad, ocupación y demás parámetros relevantes.

• Análisis de la oferta de alojamiento por tipologías y categorías, número de plazas autorizadas, en explotación, reconvertidas, etc.

• Análisis del equipamiento complementario, tipologías, superficie comercial y de ocio. Estudio de la actividad comercial y de ocio.

• Un diagnóstico donde se evalúen los factores que inciden en la calidad del producto turístico ofertado en relación con la urbanización (estado de las redes de infraestructuras, accesibilidad y movilidad, aparcamientos), la calidad del espacio público (espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos) la edificación (estado de conservación y obsolescencia de la edificación, densidades, cumplimientos de los estándares de calidad), y los usos (grado de residencialización y su distribución en el núcleo).

• Un estudio de los parámetros urbanísticos y determinaciones territoriales vigentes y de su incidencia para posibilitar u obstaculizar la renovación edificatoria y urbana, con identificación de las determinaciones urbanísticas que habría que modificar para el logro de tales objetivos.

b) Una Memoria donde se explique clara y sucintamente los objetivos específicos del plan a la vista del diagnóstico efectuado, en relación a los objetivos generales, y las medidas y actuaciones que se proponen para la regeneración y renovación del ámbito turístico.

Las determinaciones urbanísticas y territoriales se contendrán en un apartado de normativa, acompañado de un anexo en el que se señale las alteraciones de la ordenación vigente.

c) Un programa de gestión y ejecución, donde se defina:

• El órgano encargado de su gestión y ejecución.

• Los medios de obtención del suelo público, sistemas de ejecución y formas de gestión adoptadas para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas, pudiendo utilizarse todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación.

• El programa de inversiones públicas, distinguiendo las que están sujetas a disponibilidad presupuestaria, con indicación de las administraciones públicas responsables, que se desarrollará conforme a un cronograma de hitos y plazos.

• El plazo de ejecución de las previsiones del plan, que no podrá exceder de ocho años desde su entrada en vigor, pudiendo prorrogarse por acuerdo del Gobierno de Canarias, sin perjuicio de que el informe de evaluación se lleve a cabo en el plazo establecido.

2. Un sistema de indicadores que permita el seguimiento periódico de su grado de ejecución y resultados obtenidos.

3. La planimetría de información y ordenación necesaria para la expresión gráfica del plan, que incluirá un plano donde se señalen las alteraciones efectuadas en la ordenación.

4. El estudio ambiental estratégico, cuando sea legalmente procedente conforme a la normativa en vigor, y en el caso de que no haya sido regulado reglamentariamente el alcance y contenido del estudio ambiental estratégico del correspondiente plan, el documento inicial estratégico, de acuerdo a la legislación estatal básica.

5. Una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Dicha memoria deberá acompañarse cuando el plan contemple actuaciones de regeneración y renovación urbanas en los términos reseñados en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 8. *Sistema de evaluación e indicadores.*

1. La evaluación de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se concretará en cada plan mediante un sistema que contemple los siguientes indicadores de resultados, conforme al tipo de evaluación y criterio utilizado:

a) De eficiencia: miden los recursos empleados en la consecución de los objetivos.

b) De eficacia: miden el grado de consecución de los objetivos específicos y, en su caso, el logro de las metas establecidas, y grado de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

2. En función de su propio programa de gestión y ejecución, cada plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad dispondrá su sistema de evaluación eligiendo indicadores referidos a sus objetivos específicos. Sin carácter exhaustivo, se enumeran los siguientes:

a) Cumplimiento del objetivo general "impulsar la modernización de las urbanizaciones y núcleos turísticos".

– Indicadores de eficiencia:

* Porcentaje de ejecución y desviación de las inversiones públicas previstas, diferenciando cada uno de los capítulos de que conste el programa y las administraciones públicas responsables de su ejecución.

* Nivel de cumplimiento del cronograma de plazos de ejecución de las actuaciones.

● Cuando el plan contemple actuaciones de regeneración y renovación urbanas que afecten al tejido urbano de los núcleos turísticos, indicadores de implementación que describan empíricamente el cumplimiento de los distintos trámites, plazos e hitos en que consista su ejecución.

– Indicadores de eficacia definidos en términos de capacidad de servicios, número, superficie, estado de ejecución, etc., en función del elemento contemplado en el programa:

● Redes de infraestructuras.
● Aparcamientos públicos.
● Espacios libres públicos.
● Dotaciones y equipamientos públicos, diferenciados por usos.
● Otros elementos que hayan sido objeto de intervenciones públicas previstas en el programa (mobiliario urbano, señalización, etc.).

b) Cumplimiento del objetivo general "Fomentar la cualificación y mejora de la planta de alojamiento y complementaria".

– Indicadores de eficiencia:

● Actuaciones privadas ejecutadas con subvenciones y ayudas, beneficios fiscales, etc.
● Actuaciones que se hayan beneficiado de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras.
● Actuaciones ejecutadas por orden de ejecución de obras de conservación o rehabilitación edificatoria, incoados por la administración gestora u otras medidas adoptadas en base a lo establecido en este Reglamento.

– Indicadores de eficacia:

Renovación de la planta de alojamiento:

– Convenios firmados tras la aprobación del plan; autorizaciones previas y licencias solicitadas y otorgadas; tasas y participación de la comunidad en las plusvalías generadas; valores temporales de tramitación.
– Proyectos, plazas y superficie edificada afectada. Cambios en tipologías y mejora de categoría producidos. Mejora de la eficiencia energética.
– Montante de la inversión privada destinada a la renovación.
– Traslados y sustituciones de la planta de alojamiento obsoleta producidos.
– Trasvases de edificabilidad conforme al apartado 4 del artículo 11 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
– Plazas adicionales generadas por los incentivos a la renovación; plazas adicionales generadas como incentivos por la implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o privados. Plazas registradas en el Registro turístico de plazas de alojamiento insular.

● Cambios generales sobre el total del núcleo turístico: estado de conservación y obsolescencia de la edificación, densidades, estándares de densidad de parcela, incrementos en la edificabilidad y ocupación de parcela, etc.
● Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación edificatoria, declaraciones de incumplimiento y procedimientos de sustitución de la propiedad incoados por la administración gestora u otras medidas adoptadas en base a lo establecido en este Reglamento.
● Renovación y mejora del equipamiento complementario:

– Número de proyectos, superficie comercial y de ocio, locales afectados.
– Montante de la inversión generada.
– Sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios.
– Número y superficie de usos terciarios reducida en virtud del artículo 19 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, calificados como usos turísticos de alojamiento.

● Reconducción de la residencialización:

– Número de edificios afectados, plazas reconvertidas, superficie, etc.
– Cumplimiento de los plazos en que deben llevarse a cabo la especialización de usos en áreas donde coexistan, cuando se halle prevista por el plan, y resultados obtenidos.
– Número y superficie de plazas residenciales reconvertidas a villas.

– Procedimientos de reconducción incoados mediante la declaración de incumplimiento de atenerse al uso efectivo y sujeción del inmueble a la sustitución del propietario.

c) Cumplimiento del objetivo general "reactivar la actividad económica de su ámbito de actuación".

– Indicadores de eficiencia:

● Plusvalías generadas por la renovación de los establecimientos turísticos y empleadas en la ejecución de las actuaciones.
● Gasto público invertido en la consecución de los objetivos en función de la inversión privada.
● Aumento del I.G.I.C. recaudado por número de empresas.
● Nuevo empleo generado por número de empresas, en el ámbito del Plan.

– Indicadores de eficacia:

● Nuevas licencias de apertura de locales comerciales; mayor superficie comercial.
● Nuevas licencias de establecimientos de alojamiento y/o de equipamientos complementarios.

3. La evaluación del plan se realizará al final del primer año a la finalización del plazo de ejecución previsto por el Plan aprobado, a partir del primer Informe de Evaluación, y en tanto no se concluyan totalmente las actuaciones aprobadas, la misma se repetirá, periódicamente, de forma anual. El Informe de Evaluación contendrá un apartado de conclusiones en el que se ponga de relieve las desviaciones detectadas respecto a las previsiones del plan y las correcciones a introducir en lo sucesivo. Deberá presentarse al Gobierno de Canarias para su conocimiento y aprobación y una vez que se apruebe, se expondrá al público interesado a través de los portales y sitios web oficiales donde podrá ser consultado.

Artículo 9. *Competencia y procedimiento.*

1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se tramitarán, a propuesta del ayuntamiento o ayuntamientos afectados, a iniciativa del cabildo insular correspondiente o el Gobierno de Canarias, y a solicitud de los particulares afectados. Su formulación, impulso y tramitación corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo.
2. Recibida o acordada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, se remitirá la propuesta al ayuntamiento o ayuntamientos afectados a efectos de su conformidad, que se entenderá otorgada si transcurrido el plazo de un mes desde su consulta, aquellos no se hubieran pronunciado. La disconformidad con la formulación de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, podrá justificarse motivadamente, bien porque la urbanización o núcleo turístico radicado en su demarcación no presenta las condiciones que hacen aconsejable realizar actuaciones de renovación edificatoria y/o de regeneración y renovación urbana, conforme al apartado 8 del artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, o bien porque ya se encuentra en tramitación la aprobación de un instrumento de ordenación que cumpla la misma finalidad.
3. La decisión de proceder a redactar el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sus fines, ámbito, empresa o equipo redactor y demás información relevante, será publicada por el Gobierno a través de boletín oficial correspondiente y en los foros y medios de comunicación y difusión más adecuados, a fin de que los agentes públicos y privados tengan la oportunidad de incorporar sus iniciativas al documento en elaboración, presentando sus propuestas de convenio y demás circunstancias dirigidas al cumplimiento de sus objetivos.
En el caso de que no estuviera regulado reglamentariamente el alcance y contenido del estudio ambiental estratégico del correspondiente plan, deberá remitirse la documentación procedente, de acuerdo a la legislación básica estatal junto al documento inicial estratégico a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), a fin de que elabore el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

4. Una vez redactado el documento, se llevará a cabo su examen e informe por los servicios jurídicos y técnicos de la consejería competente en materia de ordenación del territorio, y emitidos que sean, tras las correcciones pertinentes en su caso, se remitirá copia de la propuesta al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado, al cabildo insular, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas; todos los cuales, en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos.

5. Simultáneamente, se expondrá a información pública por el mismo período mediante la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en un periódico local. Una copia digital del plan deberá poder descargarse a través del sitio o portal de la consejería. Los requisitos de exposición pública y participación ciudadana se atendrán a lo dispuesto en el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

6. Culminados los trámites anteriores, la consejería competente para formular, impulsar y tramitar el plan incorporará al expediente en el plazo máximo de dos meses un informe técnico-jurídico acerca de las alegaciones presentadas, con propuesta de resolución sobre las mismas, y de los informes recibidos, y se convocará a las administraciones y entidades consultadas que hubieran informado o presentado alegaciones a una reunión de valoración conjunta de la propuesta, donde se emita una posición común y razonada que deberá celebrarse en el plazo máximo de un mes desde la incorporación al expediente del informe sobre las alegaciones y el resultado de las consultas. De alcanzarse acuerdo, se hará constar en el acta de dicha reunión y, sin más trámite, se remitirá a la COTMAC para informe. En caso de no lograrse acuerdo, la resolución previa a su remisión a la COTMAC será adoptada por el órgano que haya formulado el plan.

7. La COTMAC deberá emitir su informe en el plazo máximo de dos meses desde que reciba la propuesta del plan acompañada del expediente administrativo. En el mismo acto en que apruebe el informe previo, la COTMAC formulará la Declaración Ambiental Estratégica, y a continuación la persona titular del Departamento competente en materia de ordenación del territorio elevará la aprobación definitiva al Consejo de Gobierno. El acuerdo de aprobación, junto con el contenido normativo íntegro del plan, se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.

Artículo 10. *Modificaciones y revisiones.*

Las modificaciones y revisiones, parciales o totales, de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se llevarán a cabo en las condiciones y por el procedimiento descrito en el artículo anterior.

Artículo 11. *Convenios de renovación.*

1. Los particulares incluidos en el ámbito de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad en tramitación podrán suscribir convenios de gestión y ejecución, o en su caso, de planeamiento, con el ayuntamiento competente, con objeto de viabilizar la ejecución de los proyectos correspondientes a las actuaciones contempladas en el artículo 2 del presente Reglamento, en coordinación con el órgano que formule el plan. Tales convenios tendrán, en cualquier caso, la consideración de convenios urbanísticos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora.

2. Cuando el convenio suscrito sea de planeamiento, el texto de la propuesta firmado por los particulares deberá remitirse al órgano que esté tramitando el plan antes de que sea sometido a consultas e información pública a fin de que sea expuesto conjuntamente con el plan.

3. Tales convenios, que tendrán la consideración legal y la tramitación de los convenios de planeamiento, serán preparatorios del procedimiento de alteración del planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en la letra b) del apartado 3 del artículo 236 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de

Canarias, y se incorporarán al correspondiente plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, en los términos indicados en este artículo.

4. Tendrán la consideración de convenios urbanísticos de planeamiento, entre otros casos, sujetándose a lo dispuesto en su legislación reguladora, los siguientes:

a) Cuando tenga por objeto propiciar la sustitución y traslado de un establecimiento turístico.

b) Cuando viabilice el trasvase de edificabilidad contemplado en el artículo 11.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

c) Cuando la sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios sea objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público, en el supuesto contemplado en el artículo 18.1 de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo.

d) Cuando se trate del cambio de uso de las edificaciones o parcelas con usos terciarios a los de establecimientos y equipamientos turísticos, previstos en el artículo 19 de la reiterada Ley.

Artículo 12. *Gestión y ejecución de los planes de modernización.*

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad corresponderá a los ayuntamientos afectados, que podrán ejercerlo a través de cualquiera de las modalidades previstas en la legislación urbanística, mediante formas de gestión propia o en régimen de cooperación interadministrativa, o bien mediante intervención privada, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo II del Título I del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

2. Dependiendo de la entidad y complejidad de las operaciones de renovación, podrá optarse por la creación de un consorcio urbanístico, cuando exista conformidad del Gobierno de Canarias, cuya constitución será obligatoria cuando el ámbito ordenado por el plan se delimite como área de gestión integrada o de rehabilitación integral, de conformidad con lo dispuesto al efecto en la legislación urbanística. De optarse por la creación de un consorcio, deberán quedar integradas en el mismo todas las administraciones afectadas con competencias sectoriales, urbanísticas y territoriales. El consorcio asumirá las competencias necesarias en materia de otorgamiento de autorizaciones turísticas, licencias urbanísticas y suscripción de convenios urbanísticos, en un sistema de ventanilla única, así como el resto de los cometidos que en la presente ley se asignan a los órganos gestores de la renovación urbana.

CAPÍTULO III

Incentivos a la renovación turística

Artículo 13. *Incentivos a la renovación.*

1. Los proyectos de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos que cumplan los requisitos establecidos en el marco legal regulado, podrán acogerse a los siguientes incentivos a la renovación:

a) Incrementos en la edificabilidad normativa aplicable a la parcela.

b) Adecuación del estándar de densidad turística de parcela.

c) Derecho a obtener autorizaciones previas para plazas turísticas adicionales.

2. No serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.

b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.

c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero, no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito

en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente. A tales efectos, el nuevo establecimiento podrá acogerse a la modalidad de condominio, con los requisitos establecidos en la ley, o bien deberá garantizarse la unidad de explotación, con afectación a la misma de todas las fincas registrales que conformen el establecimiento a través de la inscripción pertinente de tal condición, o con extinción en su caso del régimen de propiedad horizontal y su conversión en propiedad ordinaria conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública otorgada por la totalidad de los propietarios por la que se establezca la unificación de las distintas unidades de alojamiento en una sola finca registral, y la consecuente extinción del régimen de propiedad horizontal, todo lo cual se habrá asentado registralmente.

d) Cuando la aplicación de alguno de los anteriores incentivos suponga el incumplimiento de los estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, salvo en los supuestos en que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.

3. Cuando los proyectos de renovación edificatoria soliciten incentivos en forma de plazas adicionales a materializar en el establecimiento objeto de renovación, deberán estar amparados por una autorización turística, y a tal fin, adjuntarán a la solicitud, proyecto técnico comprensivo de la totalidad de las actuaciones previstas en la renovación, justificando en su memoria el cumplimiento de los requisitos señalados en los apartados anteriores, a los efectos de que los órganos encargados de otorgar autorizaciones sectoriales, o los ayuntamientos al otorgar la licencia, en caso de que la autorización no fuera exigible, comprueben estos extremos en el curso de sus respectivos trámites procedimentales.

Artículo 14. *Incentivos en edificabilidad.*

1. La renovación edificatoria de un establecimiento turístico, con o sin traslado, podrá admitir incrementos de la edificabilidad asignada a la parcela o unidad apta para la edificación en el planeamiento vigente. Dicho incremento será asignado por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad u otros instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial, sin que en ningún caso se superen los límites máximos establecidos en la legislación urbanística.

El instrumento de ordenación urbanística que asigne este incremento podrá, en su caso, aplicarlo a parcelas o unidades aptas para la edificación con situación de consolidación de la edificación, según la legislación urbanística aplicable.

2. El incentivo de edificabilidad se asignará en base a los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente general por renovación con mejora de servicios o equipamientos complementarios para aumentar la competitividad del establecimiento, que podrá permitir un incremento sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas, así como la sostenibilidad económica de la operación.

b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 m^2c/m^2 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo, que deberá justificarse en la memoria del proyecto en base a un informe emitido por un técnico facultativo competente, al igual que el contemplado en la letra d) siguiente, no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.

c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m^2c/m^2, en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas gran lujo.

d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

3. Solo podrán admitirse incrementos de edificabilidad, en el marco legal fijado, cuando no tengan como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial.

4. El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el planeamiento o el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso se supere el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela.

5. En caso de sustitución y traslado de un establecimiento turístico, el incentivo de edificabilidad se computará respecto a la edificabilidad normativa del nuevo emplazamiento si ya estuviera ordenado, o bien respecto a la que ya ostentaba en el emplazamiento original si no fuere así, o esta fuera superior. En todo caso, como en todos los demás supuestos de sustitución y traslado, deberá constar en el convenio que al efecto se suscriba con el ayuntamiento.

6. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán asignar incentivos de edificabilidad para la renovación de los equipamientos turísticos complementarios. Estos planes determinarán el coeficiente al que podrán acogerse, pudiendo complementarse con los incentivos contemplados en las letras b) y d). Si fuera necesario para evitar un exceso de oferta de un determinado uso, el plan podrá señalar en que usos podrá materializarse dicho incremento y sus intensidades.

Artículo 15. *Porcentaje de participación de las plusvalías.*

La cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico al ayuntamiento por participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, en los porcentajes señalados por el apartado 5 del artículo 11 y apartado 1 del artículo 18 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, se efectuará del siguiente modo:

a) El aprovechamiento urbanístico objeto de cesión se calculará por los servicios técnicos municipales en base al incremento de superficie que efectivamente se materialice en el proyecto de renovación respecto a la edificabilidad normativa vigente antes del plan, salvo que, habiéndose realizado la obra conforme a la licencia urbanística otorgada, la superficie edificada sea mayor que la que resultaría de la edificabilidad normativa al haberse esta disminuido por alteración del planeamiento, en cuyo caso se tomará como base el incremento real.

b) Solicitada licencia para la ejecución del proyecto, o si esta no fuere exigible, mediante de comunicación previa del inicio de las obras, se procederá a calcular, por los servicios técnicos municipales, el aprovechamiento urbanístico a ceder y su valor en metálico, que en ningún caso, será inferior al valor de mercado. La valoración se notificará en el plazo máximo de veinte días, junto con la liquidación, en su caso, de la tasa por licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible. Dicha resolución será recurrible por los medios admisibles en derecho, pero la obra no podrá comenzar hasta que se efectúe la cesión por el valor asignado, sin perjuicio de su posterior revisión, si procediere.

c) La cesión de aprovechamiento podrá cumplirse o bien mediante la entrega, en escritura pública y libre de cargas, de la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento urbanístico a ceder, o mediante el pago de su equivalente en metálico según la valoración efectuada. En cualquiera de los dos casos, se aplicará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, al incremento o mejora de las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, previstos en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

Artículo 16. *Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos.*

El índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, será definido por planeamiento urbanístico mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento.

En el caso de establecimientos de nueva implantación, este estándar no podrá ser inferior a 60 m^2 por plaza, pudiendo disminuirse hasta 50 m^2 en función de las circunstancias previstas en la Ley.

Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente, debiendo cumplir en todo caso los requisitos previstos en la Ley.

Artículo 17. *Incentivos en forma de plazas adicionales.*

1. La renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza establecido en el Anexo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias o en sus sucesivas actualizaciones, dará derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de 3 estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse un incremento del cien por cien de las plazas preexistentes.

2. Cuando la renovación conlleve la sustitución y traslado del establecimiento, los incentivos aplicables serán los siguientes:

a) Si se ceden al municipio los terrenos para uso público, libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas. En este caso, el otorgamiento de la autorización previa requerirá la efectiva cesión del suelo.

b) Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas.

c) Dichas plazas adicionales podrán incrementarse además en un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas.

3. La implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos, o de privados que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias, en suelos urbanos o urbanizables, y que supongan una inversión mínima de 30 millones de euros, dará derecho al reconocimiento de una plaza de alojamiento turístico por cada 30.000 euros de inversión, hasta 1.000 plazas de alojamiento, siéndoles de aplicación a estos casos los requisitos contenidos en el artículo siguiente.

Artículo 18. *Materialización de las plazas adicionales.*

1. La materialización de las plazas adicionales de un establecimiento podrá efectuarse siempre que se cumpla con el mínimo de inversión por plaza que se establece en el anexo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y la misma se aplicará , bien en la renovación edificatoria turística mediante la rehabilitación de edificaciones existentes (rehabilitación total o rehabilitación parcial), entendiéndose como rehabilitación total las obras de mejora que afectan de un modo integral y genérico a un establecimiento turístico y de rehabilitación parcial como aquellas obras de mejora que afectan de un modo parcial a un establecimiento turístico, o bien en los supuestos de renovación edificatoria turística por sustitución y traslado.

2. Las plazas turísticas adicionales obtenidas como incentivo a la rehabilitación de edificaciones existentes (rehabilitación total o parcial) podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento rehabilitado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento y el estándar mínimo de densidad turística que le sea de aplicación lo permite, computando, en su caso, los incentivos en edificabilidad que correspondan; o, con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla, siempre que el planeamiento insular no lo prohíba.

3. Las plazas turísticas adicionales obtenidas como incentivo a la sustitución o traslado, podrán materializarse en sectores de suelo urbanizables existentes, en la misma o diferente zona turística, dentro de la misma isla. Su efectiva materialización estará supeditada a la previa transformación del suelo en urbano, así como su previa ordenación pormenorizada por el plan parcial u otro planeamiento que lo habilite.

4. La autorización previa que ampare una iniciativa de rehabilitación de edificaciones existentes (rehabilitación total o parcial) con incorporación de nuevas plazas al establecimiento objeto de renovación, se pronunciará expresamente sobre el número de plazas turísticas que se tiene derecho a materializar como incentivo, diferenciando las que se incorporan al proyecto sometido a autorización, y las adicionales no materializadas en el mismo.

5. En el plazo de seis meses desde la finalización de las obras del proyecto de rehabilitación de edificaciones existentes (rehabilitación total o parcial), cuando las plazas adicionales no se hayan incorporado al establecimiento renovado o bien solo se haya materializado una parte de las mismas, la persona propietaria podrá solicitar al cabildo que se pronuncie sobre el derecho a la obtención de las plazas de alojamiento adicionales que le correspondan por no haber sido materializadas en dicha actuación, declaración que deberá resolverse en el plazo máximo de veinte días a contar desde la solicitud de la persona promotora. La solicitud se acompañará de la documentación que acredite la titularidad, personalidad y representación con que se actúa, así como declaración responsable y certificado final de obra suscrito por la dirección técnica que acredite la efectiva ejecución conforme al proyecto. Transcurrido el citado plazo de seis meses sin que por parte de la persona propietaria se hubiere solicitado, caducará el ejercicio de dicho derecho.

6. La autorización previa para los establecimientos turísticos y materialización, en su caso en otra parcela, de los incentivos que se obtengan, en el supuesto de sustitución y traslado, solo serán otorgados cuando se hayan culminado las operaciones de ordenación pormenorizada, gestión y urbanización que legitime los actos de ejecución del suelo a donde se vaya a producir el traslado y se haya llevado a cabo o haya sido garantizada la demolición efectiva del establecimiento anterior.

7. En los supuestos de sustitución y traslado, cuando el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, en el plazo de seis meses desde que se acredite el convenio de sustitución o traslado y haberse llevado a cabo, o quedar garantizada, la demolición efectiva del establecimiento, y en el supuesto de cesión al municipio de los terrenos para uso público, que quede garantizada la efectiva cesión de suelo mediante acreditación del traspaso y su inscripción registral, el propietario podrá solicitar al cabildo que se pronuncie sobre el derecho a la obtención de nuevas plazas de alojamiento adicionales que le correspondan, declaración que deberá resolverse en el plazo máximo de veinte días a contar desde la solicitud del promotor. A la solicitud se acompañará la documentación que acredite la titularidad, personalidad y representación con que se actúa.

8. Los derechos a la obtención de autorizaciones previas para nuevas plazas de alojamiento turístico se inscribirán de oficio en el Registro turístico de plazas de alojamiento insular que en el siguiente artículo de este Reglamento se regula y caducarán en el plazo de cinco años desde la inscripción en el Registro General Turístico sin que se haya solicitado autorización previa para la ejecución de un nuevo establecimiento turístico de alojamiento que las incorpore.

9. Las solicitudes de autorizaciones previas para proyectos que incorporen las plazas turísticas señaladas en los apartados anteriores, se acompañarán de un certificado del Registro General Turístico donde conste la vigencia del derecho y su titular, así como el número de plazas adicionales no materializadas a las que se refiere el derecho adscrito. Otorgada la autorización previa, el órgano competente proporcionará los datos de la misma al Registro insular a fin de que las plazas sean dadas de baja.

Artículo 19. *Registro turístico de plazas de alojamiento.*

1. Los registros turísticos de plazas de alojamiento son registros públicos de naturaleza administrativa, creados y gestionados en cada uno de los cabildos insulares, en los que se inscribirá obligatoriamente los derechos al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas de alojamiento derivadas de la autorización de proyectos de renovación edificatoria que se efectúen en su respectivo territorio.

2. El departamento competente en materia de turismo de la administración pública de la comunidad autónoma de Canarias creará, para cada una de las islas, una nueva sección en

el Registro General Turístico, denominada «Registro turístico de plazas de alojamiento», que incorporará la información señalada en el apartado anterior.

3. Los Cabildos Insulares inscribirán, de oficio, en su Registro turístico de plazas de alojamiento, como mínimo, los siguientes datos:

a) Persona física o jurídica que, en su caso, adquirirá el derecho al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas de alojamiento.

b) Denominación del establecimiento turístico de alojamiento de donde proceda el derecho, con indicación de su modalidad, tipología y clasificación.

c) Número de plazas de alojamiento que el establecimiento turístico de alojamiento tiene autorizado.

d) Número de nuevas plazas de alojamiento adicionales.

e) Si las nuevas plazas de alojamiento adicionales responden a un supuesto de renovación edificatoria, sustitución o traslado.

f) Cambios de titularidad de las plazas del establecimiento turístico de alojamiento, en su caso.

g) Vigencia del derecho al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas de alojamiento adicionales.

h) Fecha de caducidad del derecho a obtener autorizaciones previas para las nuevas plazas de alojamiento adicionales no materializadas.

i) Cancelación de los asientos cuando las nuevas plazas de alojamiento adicionales contempladas en el proyecto de renovación se materialicen, o transcurra el plazo de caducidad y no se hubieran materializado.

j) Cualquier otra información que se considere necesaria.

4. Los derechos inscritos en el Registro turístico de plazas de alojamiento insular, podrán ser cedidos a un tercero por cualquier medio admitido en derecho, desde el momento de su inscripción registral y mientras estén vigentes, pudiendo ser agrupados con otros de la misma naturaleza con objeto de ser materializados en uno o varios establecimientos.

5. Practicada por el Cabildo Insular que corresponda la inscripción en el Registro turístico de plazas de alojamiento, en el plazo de diez días a contar desde que se formalice la inscripción, se remitirá al Centro Directivo competente en materia de ordenación turística de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, certificación de dicha inscripción, comprensiva del contenido señalado en el apartado 3, para su eficacia y publicidad, incorporándose dicha certificación en la correspondiente sección del Registro General Turístico.

6. El Centro Directivo competente en materia de ordenación turística de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, expedirá el documento que acredite fehacientemente la inscripción de dichos datos en el Registro General Turístico, que será notificado al interesado.

CAPÍTULO IV

Sustitución y traslado

Artículo 20. *Sustitución y traslado.*

1. La sustitución de establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, y el traslado de su capacidad de alojamiento, o de su superficie de equipamiento, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla, deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) El planeamiento territorial o urbanístico y en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad habrán de contemplar la conveniencia de disminuir la densidad turística, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar la superficie de suelo destinado a espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien contemplar una actuación sobre el medio urbano que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas.

b) El traslado de la capacidad de alojamiento del establecimiento turístico sustituido y la materialización, en su caso, de los incentivos que se obtengan de conformidad con lo

regulado en la ley y el presente Reglamento, podrá efectuarse a solares de suelo urbano consolidado, o a parcelas de ámbitos de suelo urbano no consolidado, o de sectores de suelo urbanizable, previamente clasificados como tales, en cualquier zona turística de la misma isla. En todo caso, el suelo deberá hallarse en situación de urbanizado antes de otorgarse la autorización previa, o de no ser preceptiva por tratarse de equipamiento complementario, la licencia correspondiente. En tal sentido, deberán haberse culminado las operaciones de ordenación pormenorizada, gestión y urbanización que legitimen los actos de ejecución del suelo y haberse recibido la urbanización por el ayuntamiento, o afianzado convenientemente.

c) Deberá suscribirse un convenio urbanístico entre el ayuntamiento y el titular o titulares del establecimiento de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 de este Reglamento. Dicho convenio preverá, de ser necesario, el instrumento que defina la ordenación pormenorizada, así como el concreto sistema de ejecución con el que se va a desarrollar la actuación y en todo caso:

- Unas bases de actuación, incluyendo la programación temporal de la sustitución.
- Unos estatutos de la entidad urbanística que se cree al efecto, cuando no se trate de propietario único.
- Las garantías económicas ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación.
- La distribución de beneficios y cargas urbanísticas y turísticas que genera la actuación entre los distintos propietarios de suelo que participan en la operación de sustitución.
- El procedimiento de liquidación final de la actuación.
- Los restantes compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

d) Si los incentivos se reciben a cambio de la cesión al ayuntamiento del suelo para uso público, se deben haber producido previamente los actos jurídicos de traspaso de la titularidad e inscripción registral.

e) En todos los casos, haberse llevado a cabo, o quedar garantizada, la demolición efectiva del establecimiento anterior.

2. Las sustituciones y traslados señalados en el apartado anterior no están sometidas a más restricciones que las derivadas de las determinaciones, capacidad de carga y ritmos de crecimiento establecidos por el planeamiento insular o territorial para el área de que se trate y el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que constituyan su ordenación, así como del estándar de densidad de suelo turístico y demás parámetros sectoriales de calidad. Sin embargo, en estos casos, debido a lo establecido en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, no será de aplicación la limitación contenida en la letra a) del apartado 1 de la directriz 26 de las de Turismo de Canarias aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, y por tanto, aunque el planeamiento insular haya declarado agotada la capacidad de carga de zonas o núcleos concretos de una isla, o a la totalidad de la misma, se podrán autorizar las nuevas plazas turísticas derivadas del traslado.

Artículo 21. *Sustitución y traslado de usos.*

1. En los casos previstos en la Ley, el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, podrán contemplar las modificaciones de ordenación precisas, cuando a la vista del diagnóstico realizado al efecto por el planeamiento, sea recomendable la reducción del exceso de superficie destinada a determinados usos.

Cuando del diagnóstico efectuado al efecto por el planeamiento territorial o urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se concluya la conveniencia de establecer medidas para reducir el exceso de superficie destinada a usos terciarios, o a otros usos incompatibles con la competitividad de la zona o área turística, dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier otra forma admitida en derecho, el cambio de uso de edificaciones o parcelas a establecimientos y equipamientos turísticos, en los términos legalmente previstos.

2. En estos casos, el plan preverá las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente, así como el incremento en el número de nuevas plazas admisibles, en su caso, por este concepto, todo lo cual estará condicionado por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios del área objeto de actuación.

3. Asimismo se definirán las tipologías y categorías de los usos turísticos admisibles en lugar de los sustituidos, permitiéndose con carácter excepcional el cambio a la tipología de villa turística en los términos contemplados en el presente Reglamento.

4. De igual modo, se regulará la manera de compensar el exceso de aprovechamiento que los cambios de uso pueda comportar, a fin de que en todo momento se mantenga el principio de equidistribución de beneficios y cargas, y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que deberá cederse como participación de la comunidad en las plusvalías generadas, dentro de los límites legales.

5. La recalificación de parcelas se materializará preferentemente mediante convenio urbanístico suscrito al efecto entre el titular de la parcela afectada y el Ayuntamiento, a cuyo expediente se incorporara un informe técnico donde se acredite el cumplimiento de las condiciones señaladas en el presente artículo.

TÍTULO II

Deber de conservación y rehabilitación y deber de atenerse al uso efectivo de los establecimientos turísticos

CAPÍTULO I

Deber de conservación y rehabilitación edificatoria

Artículo 22. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los titulares de establecimientos turísticos están sujetos al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requerida para el uso efectivo, previstas en la legislación de suelo del Estado, la normativa sectorial, la turística, o el planeamiento. Asimismo, se tendrán en cuenta, en su caso, las reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones, previstas en el artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. La obligación de conservación y rehabilitación a imponer por la Administración turística competente queda limitada como máximo al 75% del coste de reposición de la construcción o instalaciones correspondientes.

3. La administración turística competente, podrá exigir a los titulares de los establecimientos turísticos, la realización de actuaciones de conservación y rehabilitación total o parcial, así como del mantenimiento del uso efectivo, e imponer dicho deber y para ello dará, sin perjuicio de la actuación sancionadora que proceda, un plazo no inferior a un año con el objeto de que lleve a cabo las actuaciones necesarias para reconducir la situación de los establecimientos que se vean afectados.

Artículo 23. *Actuaciones previas a los procedimientos de incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación y de atenerse al uso.*

1. Las actuaciones, previstas en el artículo 22.3 de este Reglamento, podrán acordarse, en aplicación del artículo 69.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando se den algunas de las siguientes circunstancias:

a) Cuando por el órgano competente se tenga conocimiento directo o indirecto del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación o del mantenimiento del uso efectivo, motivado por denuncias, reclamaciones o quejas o cuando así se deduzca del ejercicio de la inspección turística.

b) Si como consecuencia de las conclusiones de los informes técnicos turísticos, previstos en el artículo 34 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, recogidos en el Título V, Capítulo I, del presente Reglamento, se deduce una valoración desfavorable del estado de conservación del edificio.

c) A iniciativa de los propietarios o comunidades de propietarios, previa denuncia, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y en el artículo 30 del presente Reglamento.

d) Por petición razonada, formulada por cualquier órgano administrativo, distinto al competente para iniciar el procedimiento.

2. El acuerdo de inicio, a los efectos de exigir las actuaciones de conservación y rehabilitación o de mantenimiento del uso efectivo, se notificará a los sujetos obligados, para que, en el plazo de un mes desde su notificación, aporte actualizado a dicha fecha el informe técnico turístico, conforme a lo previsto en el artículo 34 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y en el Capítulo I del Título V del presente Reglamento.

3. De igual modo, se pondrá en conocimiento de las demás administraciones que pudieran estar afectadas en el ejercicio de sus competencias, al objeto de que efectúen las observaciones que consideren oportunas.

4. Transcurrido el plazo concedido en el apartado 2 del presente artículo, se procederá de la siguiente forma:

a) De no presentarse la documentación requerida, se procederá conforme a lo previsto en el artículo 47 del presente Reglamento.

b) De no aportarse debidamente cumplimentado dicho informe técnico, se actuará conforme lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al objeto de subsanar las deficiencias del mismo.

5. Si el informe técnico se aporta debidamente cumplimentado, se procederá a emitir propuesta de resolución, estableciendo los plazos y las concretas actuaciones que se deban acometer en el establecimiento para reconducir su situación, conforme a lo establecido en dicho informe técnico, otorgando un plazo mínimo de 10 días para que por el titular de dicho establecimiento se aporten las alegaciones que crea oportunas, dictando posteriormente, resolución motivada.

Artículo 24. *Expediente contradictorio-resolución de orden de ejecución.*

1. Si transcurridos los plazos de ejecución conferidos en el artículo precedente, se constata que, por el titular del establecimiento no se han llevado a cabo las actuaciones necesarias a los efectos de reconducir la situación impuesta por la administración, se procederá a incoar expediente contradictorio, con audiencia expresa del obligado y en su caso a cualquier otro órgano administrativo, que pudiese haber iniciado el procedimiento, dictándose resolución de orden de ejecución, en la cual consten las concretas actuaciones necesarias para cumplir con el deber de conservación y rehabilitación, todo ello en los términos establecidos en el artículo 22.3 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

2. La Resolución de orden de ejecución deberá sustanciarse en el plazo máximo de seis meses contados desde su inicio, a cuyo informe propuesta se unirán, al menos los siguientes documentos:

a) Acuerdo expreso indicando los propietarios o comunidades de propietarios, como sujetos obligados al cumplimiento del deber de conservación o rehabilitación según los datos registrales, con expresión de sus cuotas de participación.

b) Informe técnico comprensivo de los desperfectos y deficiencias, así como las concretas actuaciones de conservación, rehabilitación o, en su caso, mantenimiento del uso efectivo, que deban ejecutarse.

c) El plazo para acreditar haber solicitado los permisos correspondientes y los plazos máximos para iniciar y terminar las actuaciones.

3. En el supuesto de que en el expediente contradictorio se haya dado audiencia al ayuntamiento correspondiente, se deberá indicar que la resolución de orden de ejecución no

requerirá de licencia municipal de obras, sin perjuicio de la liquidación y pago de cuantos tributos municipales resulten exigibles, en su caso, así como los recursos que asisten al requerido, plazos y órgano ante el que interponerlos.

4. Si transcurrido el plazo máximo de seis meses desde el inicio del procedimiento no se hubiera producido la resolución del expediente y su correspondiente notificación, dará lugar a la caducidad del mismo, conforme al artículo 44.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administración Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable a los interesados, en cuyo caso se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución.

Artículo 25. *Finalización de las obras.*

1. Una vez concluidas las actuaciones en los plazos conferidos, el titular del establecimiento deberá comunicarlo al departamento competente en materia de turismo, adjuntando, en su caso, documentación acreditativa de la ejecución de las mismas.

2. El cumplimiento de lo ordenado determinará el archivo de las actuaciones, sin perjuicio de la actuación sancionadora que, en su caso, proceda.

Artículo 26. *Declaración de incumplimiento.*

1. Transcurridos los plazos señalados en la resolución de orden de ejecución sin que se hayan llevado a efecto las actuaciones requeridas, la administración turística competente, previo informe propuesta acreditativo de tal incumplimiento y audiencia del obligado, procederá a la declaración de incumplimiento del deber de conservar o rehabilitar, y procederá consecuentemente a la adopción del régimen de ejecución, conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

2. Se entenderá que la resolución de orden de ejecución ha sido desobedecida, tanto en el caso de que no se hayan ejecutado en su totalidad las actuaciones requeridas como cuando hayan transcurrido los plazos conferidos y no se hayan iniciado las mismas en el plazo previsto, o se hayan paralizado injustificadamente.

3. El acuerdo declarando el incumplimiento del deber de conservar y rehabilitar y el régimen de ejecución adoptado, se notificará, además de a los interesados, al ayuntamiento y demás administraciones que pudieran estar afectadas en el ejercicio de sus competencias, así como a la Inspección de Turismo, a efectos de incoación del correspondiente expediente sancionador.

4. Una notificación de dicho acuerdo se remitirá al Registro de la Propiedad mediante certificación del acto o actos correspondientes, para su constancia como nota al margen de la última inscripción de dominio, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cuota de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística, en los términos previstos en los artículos 9.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en la modificación efectuada por la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, y artículo 12.2 de esta última Ley.

5. Al acuerdo se unirá un anexo con la identificación de la parcela y la relación de titulares de bienes y derechos, con expresión, cuando sean varios, de su cuota de participación en la propiedad horizontal, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de propiedad horizontal.

6. La declaración de incumplimiento llevará implícita, a efectos expropiatorios, la de utilidad pública y necesidad de urgente ocupación de los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones sujetos al deber de conservar o rehabilitar.

Artículo 27. *Consecuencias de la declaración de incumplimiento.*

La administración actuante podrá proceder, opcionalmente, a:

a) La ejecución subsidiaria por la administración pública, a costa del obligado, bien directamente, o mediante concurso convocado al efecto.

b) La renovación por sustitución del propietario, en los términos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 28. *Concurso público para la sustitución del propietario.*

1. La sustitución de los propietarios de establecimientos turísticos obligados al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación se llevará a cabo mediante concurso público convocado en el plazo máximo de tres meses desde la declaración de incumplimiento, con arreglo a los requisitos de publicidad, audiencia y libre concurrencia.

En tales concursos podrá presentar ofertas cualquier persona física o jurídica interesada en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito, y demás requisitos previstos en el artículo 13.3 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. El anuncio de la convocatoria se publicará en el «Boletín Oficial de Canarias» o en el de la provincia, según sea la administración autonómica competente en materia de turismo o el ayuntamiento, el órgano que ha declarado el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y en uno de los periódicos locales de mayor difusión, y a partir de ese momento no se admitirá ninguna solicitud de autorización previa o licencia que afecte a dichas parcelas.

3. Las bases del concurso, sin perjuicio de otras determinaciones normativas, determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal, e incluirán al menos los siguientes extremos:

a) Documentación necesaria para concurrir a la licitación, indicando requisitos de solvencia y capacidad.

b) Precio a satisfacer por el adjudicatario, según valoración urbanística de la parcela y el vuelo realizada de acuerdo con la normativa aplicable y referida al momento de inicio de la declaración de incumplimiento.

c) Importe de las fianzas provisional y definitiva conforme a la normativa de contratación pública.

d) Criterios ponderados de adjudicación.

e) Plazo máximo para presentar proposiciones.

f) Plazo máximo para la ejecución de las obras de conservación o rehabilitación del establecimiento turístico, contenidas en el informe técnico, que no podrá ser inferior al otorgado en la orden de ejecución.

4. La documentación se presentará en dos sobres diferentes, el primero de los cuales contendrá únicamente la que acredite la personalidad, representación con que se actúe y la solvencia económica y técnica del licitador, así como el documento justificativo del ingreso de la fianza provisional. En el segundo se incluirá:

• Proyecto de obras con nivel mínimo de anteproyecto. Se presentará una memoria de objetivos y calidades, describiendo los elementos significativos que permitan determinar el resultado y coste total de la actuación.

• Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, órgano actuante y, en su caso, el propietario o propietarios que hubiesen suscrito con el concursante algún tipo de acuerdo de integración, en donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. La propuesta de convenio podrá incluir alternativas al pago en metálico mediante la atribución al propietario de un porcentaje de participación en la sociedad propietaria de la parcela una vez renovada, un porcentaje mínimo de techo edificado del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal, o cualquier otro sistema de retribución equivalente siempre que no comporte una ruptura del principio de unidad de la explotación. En este caso, y antes de resolver, se le dará audiencia al propietario por plazo de veinte días para que manifieste su aceptación a alguna de las propuestas que le hubieren sido formuladas o el rechazo a todas.

• Oferta económica, partiendo del precio a satisfacer por el adjudicatario.

Artículo 29. *Adjudicación del concurso.*

1. Una vez abiertas las plicas en acto al que se convocará a los licitadores y propietarios, y admitidas aquellas propuestas que cuenten con la documentación completa, las propuestas de convenio se pondrán de manifiesto en las dependencias administrativas en

horario oficial a los propietarios que acrediten tal condición, con objeto de que en el plazo máximo de veinte días manifiesten si aceptan alguna de ellas. Finalizado el plazo otorgado, se resolverá en el plazo máximo de quince días la adjudicación del concurso, de acuerdo con lo siguiente:

a) En el supuesto de que un número cualquiera de propietarios que supere el tercio de las cuotas de participación aceptara alguna de las ofertas, se resolverá la adjudicación a favor del concursante proponente del mismo.

b) Cuando los propietarios manifiesten su acuerdo por ofertas distintas, y los partidarios de cada una de ellas superan el tercio de las cuotas de participación, el concurso se adjudicará a la que concite un porcentaje mayor de aceptación en función de las cuotas de participación de los propietarios que la apoyan.

c) Cuando haya transcurrido el plazo conferido sin que ninguno de los propietarios haya manifestado su aceptación de alguna de las propuestas de convenio, o hayan sido rechazadas todas, o cuando ninguna de las aceptaciones manifestadas por los propietarios alcance la tercera parte de las cuotas de participación, o todas ellas comporten una participación equivalente, la administración resolverá adjudicando conforme a los criterios establecidos en las bases del concurso.

2. En todos los casos, antes de resolver el concurso, la administración podrá introducir modificaciones al proyecto presentado, o a cualquiera de las condiciones de la propuesta de convenio urbanístico, salvo las que se refieren al régimen de pago, cuando así haya sido acordado entre el licitador y la propiedad.

3. Una vez adjudicado el concurso, se dará traslado a los propietarios, tanto a los que hayan manifestado su conformidad con la propuesta de convenio, como a los restantes, por si desean en definitiva adherirse al mismo, para que en el plazo de quince días presenten copia del convenio firmado y protocolizado notarialmente. El adjudicatario no podrá negar la adhesión a un propietario que acepte las condiciones de la propuesta de convenio presentada y a tales efectos, deberá acreditar que ha convocado a todos los propietarios al acto de la firma ante notario.

4. La resolución que finalice el procedimiento de ejecución por sustitución del propietario producirá para cada parcela los efectos jurídico-reales de la reparcelación, y en particular:

a) La transmisión de la parcela o solar al adjudicatario, o bien proindiviso y en la proporción resultante, al adjudicatario junto con el propietario o propietarios, que acepten la oferta cuando así lo acuerden.

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, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el o los propietarios originarios a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de los préstamos precisos para la financiación de las obras.

5. Una vez se haya depositado la garantía definitiva, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de la resolución de adjudicación del concurso, acompañada en su caso de la escritura pública del convenio aprobado, que servirá como título habilitante para la inscripción de la transmisión dominical forzosa.

6. Si el concurso quedara desierto, la administración actuante podrá proceder a la adquisición forzosa de la parcela o solar con destino al patrimonio público del suelo, abonando a los propietarios el justiprecio fijado.

7. El incumplimiento de las condiciones de adjudicación de los concursos regulados en el presente Reglamento, declarado mediante procedimiento tramitado al efecto, podrá dar lugar a expropiación o a una nueva declaración de incumplimiento y ejecución por sustitución, previa audiencia del interesado, además de la pérdida de la fianza depositada.

Artículo 30. *Sustitución a petición de una mayoría de propietarios.*

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 23.1 de este Reglamento, la iniciativa para realizar en un determinado establecimiento turístico, de alojamiento o de equipamiento complementario, las obras que sean precisas para cumplir con los deberes de conservación

y rehabilitación del inmueble y sus instalaciones, podrá corresponder los propietarios del mismo, en régimen de propiedad horizontal. En el caso de que no se pueda alcanzar un acuerdo unánime al respecto, los propietarios que representen un porcentaje superior al cincuenta por ciento de las cuotas de participación, previo acuerdo adoptado al efecto, podrán solicitar a la administración turística competente o al ayuntamiento, que inicien el procedimiento regulado en los artículos precedentes, para exigir el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación a los propietarios contrarios a dicha iniciativa.

2. A la solicitud se unirá, además de la certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios, una memoria con las razones técnicas y económicas que sustentan la necesidad de proceder a la conservación o rehabilitación del edificio, acompañada del informe técnico turístico regulado en el Capítulo I del Título V de este Reglamento, en el que se determinen las medidas de conservación o rehabilitación que se estime necesario ejecutar para cumplir con los deberes legales correspondientes. Asimismo se acreditará haberse intentado el consentimiento de los renuentes mediante requerimiento notarial. Se acompañará una relación con los datos de las fincas registrales afectadas, y de los derechos de uso en su caso, mediante nota simple registral, así como los datos personales y domicilios a efectos de notificación de los titulares.

3. La incoación del expediente se notificará a los obligados, otorgándoles un plazo de veinte días naturales para presentar alegaciones y, en su caso, al ayuntamiento donde se ubique el establecimiento afectado. Si en su transcurso, alguno de los obligados presenta escrito de adhesión y compromiso a la iniciativa de renovación efectuada por la mayoría, se dejará en suspenso el expediente respecto a la finca de su propiedad, continuándose respecto a las restantes.

4. Dentro de los veinte días naturales desde la conclusión del periodo otorgado para presentar alegaciones, el órgano actuante resolverá ordenando, en su caso, la ejecución de las obras precisas y, de no llevarse a cabo estas en el plazo otorgado, se procederá a la declaración de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación respecto a las fincas afectadas, ordenando su ejecución por el procedimiento de sustitución del propietario o los propietarios que incumplan, de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo anterior.

CAPÍTULO II

Deber de atenerse al uso turístico

Artículo 31. *Deber de atenerse al uso turístico.*

1. De conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 23 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables.

2. **(Derogado)**

Artículo 32. *Declaración de incumplimiento del uso efectivo.*

(Derogado)

Artículo 33. *Especialización de usos.*

1. El planeamiento urbanístico, o en su caso los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, conforme a los criterios y modelo territorial establecido en su caso por la ordenación insular, programarán las operaciones de segregación de usos en suelos donde se hayan consolidado el uso turístico y el residencial, permanente o temporal, bien por residencialización de parcelas con uso turístico asignado, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su

especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad.

2. Al propio tiempo se establecerán las medidas de compensación, condiciones y plazos en que deben llevarse a cabo los cambios de usos, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a las parcelas que no se adapten a los cambios de uso.

3. El plan analizará detalladamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística del ámbito territorial de actuación, los espacios libres, dotaciones y equipamientos disponibles, y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso, u optar por la compatibilidad de usos, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado.

4. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento, y si es viable, el incremento, de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones conforme a los estándares legales adecuados a los usos y densidades resultantes, adoptando las medidas necesarias para ejecutar los mismos, así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector.

Artículo 34. *Criterios para la especialización hacia el uso turístico.*

1. Los instrumentos que delimiten las áreas, manzanas o parcelas que deben destinarse al uso turístico, tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Las edificaciones de uso residencial podrán reconvertirse en establecimientos turísticos de alojamiento de cualquier modalidad y categoría, cuando se cumpla con los requisitos establecidos en la normativa sectorial, siempre que se sitúe en las áreas delimitadas a tal fin por el plan y en la proporción por este establecida.

b) Excepcionalmente y de forma justificada, se podrá exceptuar a aquellos edificios que por su tipología no puedan ser transformados en establecimientos turísticos, a los que se aplicará el régimen de fuera de ordenación o de consolidación.

2. Conforme a los criterios señalados en este Reglamento y en la normativa sectorial turística, y con la finalidad de facilitar la conversión, se podrá ajustar a los nuevos establecimientos el estándar de densidad de parcela turística y en su caso, la edificabilidad normativa del área con el objeto de atenerse a los requerimientos urbanísticos aplicables.

3. Se señalará el plazo y modo mediante el que las parcelas, cuyo uso efectivo sea total o parcialmente el residencial, deban destinarse a la actividad turística.

Artículo 35. *Criterios para la especialización hacia el uso residencial.*

El planeamiento que prevea la especialización de determinados ámbitos mixtos al uso residencial ordenarán las áreas con base, entre otros, a los siguientes parámetros:

a) Parcelas mínimas y condiciones para la segregación.

b) Condiciones tipológicas admisibles que vengan justificadas por las condiciones estructurales de los edificios preexistentes.

c) Número máximo de viviendas y horquilla de superficie útil de las mismas.

Artículo 36. *Criterios para la compatibilidad de usos en los suelos mixtos.*

Cuando se establezca la posibilidad de la convivencia de ambos usos, se seguirán los siguientes criterios:

a) No se admitirá que en una misma parcela coexistan los usos residencial y turístico.

b) Si la parcela con ambos usos estuviere edificada, se establecerá la especialización en uno u otro uso en el plazo de un año desde la aprobación del plan. Cumplido este plazo, el uso no autorizado quedará fuera de ordenación, o de consolidación, en los términos que establezca el planeamiento.

c) En determinadas parcelas cuya situación, tipología, equipamiento u otras características aconsejen un cambio de uso, se dará esta opción a los propietarios. El cambio de uso deberá sujetarse a los criterios de especialización, a residencial o a turístico, previsto en los artículos anteriores.

d) En todo caso, en aquellas áreas de uso mixto en las que se admita la compatibilidad, el planeamiento podrá establecer recintos a especializar, donde el uso deberá ser exclusivamente turístico o residencial.

TÍTULO III

Agilización de trámites y mediación

CAPÍTULO I

Procedimientos abreviados en la renovación turística

Artículo 37. *Procedimiento abreviado de autorización previa.*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y sin perjuicio de la aplicación del régimen general de registros previstos en la legislación básica reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los cabildos insulares y, en su caso, los entes encargados de la gestión y ejecución en materia de renovación turística, cuando se les haya encomendado la gestión de tales competencias mediante los medios de cooperación administrativa legalmente establecidos, servirán de oficina de recepción y ventanilla única, para el otorgamiento de la autorización previa prevista en el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, a los proyectos de renovación edificatoria, siguiéndose para ello el procedimiento especial que a continuación se describe:

a) Presentada la solicitud con el proyecto, se procederá en el plazo máximo de diez días a una evaluación preliminar con objeto de determinar si el proyecto, que podrá tener el nivel de proyecto básico, se acompaña de la documentación exigible, y de ser este el caso, en el plazo de tres días se remitirán las copias que sean necesarias, en formato digital, a las administraciones competentes, emplazándolas a una reunión de valoración conjunta del proyecto, que deberá señalarse dentro de un plazo máximo de un mes desde que se presentó la solicitud por registro. Asimismo deberá convocarse al ayuntamiento y el departamento de la administración autonómica competente en materia de turismo. Cuando sea el caso, se convocará también a la administraciones competentes en materia de costas, aeropuertos, puertos, carreteras, comercio, medio ambiente, patrimonio histórico, industria y cualquier otra cuyas competencias se puedan ver afectadas. Se convocará igualmente al promotor del proyecto, que podrá asistir acompañado del técnico o técnicos redactores para presentarlo y escuchar las objeciones que al efecto se realicen.

b) Si en el examen preliminar se observara que la documentación presentada es insuficiente o adolece de algún defecto, se informará al promotor de la necesidad de subsanar las deficiencias en un plazo de 10 días hábiles, conforme al procedimiento administrativo común, con la advertencia de que, de no hacerse, se le dará por desistido de su solicitud y se dictará resolución al efecto que se le será notificada por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción.

c) A la reunión de valoración conjunta, se acudirá con los informes técnicos y jurídicos pertinentes, se revisará la documentación y el proyecto técnico presentado, y se expondrán las observaciones y conclusiones de carácter técnico y jurídico. El informe del órgano actuante, cuyo representante actuará de ponente, una vez vistos los informes técnicos y jurídicos, documentación y proyecto técnico presentado, contendrá la propuesta de resolución, abierta a la inclusión de aquellos extremos que los asistentes estimen oportuno incorporar.

d) La incomparecencia de cualquiera de los emplazados no suspenderá la reunión. No obstante lo anterior, el convocado y ausente a la reunión podrá emitir su parecer en un momento posterior y será incorporado al expediente siempre y cuando se efectúe antes de que sea comunicada el acta en que se contenga el otorgamiento de la autorización previa, no tomándose en cambio en consideración su opinión, si su emisión se produjera en un momento posterior, salvo que se trate de informes preceptivos y determinantes según lo

previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

e) Si los informes técnicos y jurídicos emitidos encuentran deficiencias relevantes subsanables, se otorgará un plazo no superior a un mes para corregirlas, fijándose simultáneamente y de común acuerdo la fecha de una última reunión, dándose los asistentes por convocados.

f) Cuando los informes fueren favorables, o las deficiencias advertidas fueran de escasa importancia y fácilmente corregibles, se acordará el otorgamiento de la autorización en los términos contenidos en el acta que al efecto suscriban los asistentes a la reunión convocada, que habrá de ser favorable a la aprobación del proyecto por unanimidad, la cual tendrá la consideración de terminación convencional del procedimiento. Los criterios compartidos que se incorporen podrán ser utilizados como precedentes para agilizar la resolución de expedientes administrativos ulteriores. De la indicada acta se remitirá copia al ayuntamiento afectado para la concesión de la oportuna licencia que, en su caso, haya de otorgarse, con carácter previo al comienzo de las obras.

g) Dicha acta contendrá un apartado específico dirigido a concretar el número de plazas adicionales a las que, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, se tenga derecho como incentivo por la renovación.

h) Cuando no se aprobase el acta por unanimidad de los asistentes por haberse emitido informe desfavorable de una administración cuyos informes tengan el carácter de vinculantes, y no pueda subsanarse el trámite de la forma prevista en la letra e) de este mismo artículo, se suspenderá la reunión levantándose acta de haberse intentado el acuerdo sin efecto, y en el plazo de diez días, se comunicará al promotor, a fin de que inicie la tramitación por el procedimiento ordinario correspondiente, o interponga los recursos que a su derecho convengan.

Artículo 38. *Procedimiento abreviado de licencias urbanísticas.*

1. Los proyectos de renovación edificatoria turística, así como las actuaciones de ejecución de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, gozarán de un procedimiento abreviado en la obtención de la licencia municipal de obras que no podrá ser superior a 30 días, de acuerdo con lo siguiente:

a) Si el proyecto cuenta con autorización previa, acreditada mediante el acta favorable emitida tras la reunión conjunta regulada en el artículo anterior, en la que haya participado el ayuntamiento sin mostrar objeciones respecto al cumplimiento de la normativa urbanística u ordenanzas municipales aplicables, o mostrándolas hubieran sido ya subsanadas, el promotor deberá presentar en el ayuntamiento correspondiente la solicitud de licencia acompañada de las autorizaciones sectoriales necesarias, y una certificación firmada por el técnico redactor del proyecto en que se acredite la coincidencia del proyecto con el que sirvió de base para la autorización, y su adecuación a la normativa sectorial y urbanística aplicable. En este caso, el ayuntamiento correspondiente otorgará la licencia municipal de obras en un plazo no superior a 30 días.

Simultáneamente, en su caso, se solicitará que por los servicios municipales se proceda a calcular el aprovechamiento urbanístico a ceder y su valor en metálico, cuya valoración se notificará en el plazo máximo de veinte días junto a la liquidación de la tasa por licencia urbanística y el Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible.

b) Si la autorización previa no fuera preceptiva, el ayuntamiento dispondrá de un plazo no superior a 30 días para resolver la solicitud de la licencia municipal y el inicio de las obras, denegándola expresamente si el proyecto no se ajusta al planeamiento urbanístico existente, al proyecto de modernización, mejora e incremento de la competitividad aplicable, o al convenio urbanístico suscrito al efecto, y entendiéndose estimada la solicitud por silencio administrativo si transcurrido el indicado plazo no se hubiese resuelto la misma.

2. Para la utilización y ocupación de edificaciones e instalaciones resultantes de la ejecución de proyectos de renovación turística previstos en el apartado anterior, bastará con una declaración responsable presentada por el promotor en el ayuntamiento correspondiente, acompañada de un certificado de finalización de obra firmado por técnico competente, en el que se acredite la adecuación de la actividad o instalación al proyecto

presentado conforme a la normativa sectorial aplicable, urbanística, ordenanzas municipales, y convenio urbanístico en su caso.

Artículo 39. *Encomiendas de gestión para la agilización de trámites.*

1. Cuando, debido a la escasez de medios materiales y personales, resulte conveniente contar con asistencia externa de apoyo en la gestión de los procedimientos administrativos inherentes a los proyectos de renovación turística, los cabildos y ayuntamientos de Canarias podrán formalizar, mediante el correspondiente convenio de colaboración, encomiendas a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, quien por sus propios medios o mediante sus empresas públicas, conforme al artículo 32.3 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, cumplan con lo establecido en el artículo 24.6 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del sector público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, lleven a cabo los trámites de mera instrucción del procedimiento especial abreviado de autorización previa de proyectos de renovación turística y del de licencia urbanística, respectivamente, todo ello sin perjuicio de las competencias, facultades decisorias y demás cometidos que impliquen el ejercicio de potestades administrativas que, en todo caso, le corresponden legalmente a los funcionarios públicos.

2. Los convenios interadministrativos que se suscriban en relación con los procedimientos señalados en el apartado anterior, podrán concretar los cometidos específicos encomendados al ente encargado de llevar a buen fin la tramitación de las iniciativas de renovación de la planta de alojamiento y complementaria turística del núcleo o ámbito objeto de la actuación y, entre otros, los siguientes:

a) Servir de ventanilla única para la recepción de todas las solicitudes de autorizaciones y licencias que se precisen para poder ejecutar los proyectos de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento turístico complementario.

b) Remitir copias de los proyectos presentados a todas las administraciones públicas con competencia en la materia en el marco de la cooperación interadministrativa, acompañadas del análisis previo de legalidad referido en el apartado anterior, convocando a la reunión de valoración conjunta de los proyectos a que se refiere el artículo 37 de este Reglamento.

c) Buscar la remoción de los obstáculos que pudieran surgir mediante la negociación y el logro de soluciones consensuadas, todo ello para el buen fin de los propósitos que animan la renovación y modernización turística.

CAPÍTULO II

La mediación

Artículo 40. *La mediación.*

1. Las resoluciones que se adopten en aplicación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, podrán ser objeto de revisión por la vía de la mediación, que deberá ser solicitada en el plazo de quince días desde la fecha de notificación de la resolución.

2. El procedimiento de mediación se llevará a cabo por una comisión específica no sometida a instrucciones jerárquicas, con respeto a los principios, garantías y plazos que la ley reguladora del procedimiento común recoge.

Artículo 41. *Designación de la comisión de mediación.*

1. La designación de los miembros de la comisión específica se regirá por las siguientes reglas:

a) El solicitante de la mediación deberá proponer en su escrito a cuatro mediadores no sometidos a dependencia jerárquica de ninguna de las partes.

b) Pueden ser mediadores las personas naturales que se hallen en pleno ejercicio de sus derechos civiles, siempre que no se lo impida la legislación a la que puedan estar sometidos en el ejercicio de su profesión.

c) Las personas jurídicas que se dediquen a la mediación, sean sociedades profesionales o cualquier otra prevista por el ordenamiento jurídico, deberán designar para su ejercicio a una persona natural que reúna los requisitos previstos en esta Ley.

d) Los mediadores deberán estar en posesión de título oficial universitario o de formación profesional superior y contar con formación específica para ejercer la mediación.

2. En el plazo de veinte días desde la recepción de la solicitud, la parte no solicitante de la mediación podrá entrevistarse con los mediadores propuestos y dentro de dicho periodo, manifestará su conformidad con la mediación y designará a tres mediadores de los propuestos, o en caso contrario, manifestará su rechazo a someter el asunto a mediación, continuándose el procedimiento de acuerdo a las reglas generales aplicables.

3. Designados los mediadores, la administración actuante les comunicará tal circunstancia y en el plazo de diez días, estos deberán comunicar que aceptan la mediación, comprometiéndose a mediar entre las partes con arreglo a los principios de confidencialidad y neutralidad. Desde que se reciba tal aceptación se les dará traslado de una copia del expediente administrativo completo.

Artículo 42. *Procedimiento de mediación.*

1. El procedimiento de mediación comenzará mediante una sesión constitutiva en la que las partes expresarán su deseo de desarrollar la mediación y dejarán constancia de los siguientes aspectos:

a) La identificación de las partes.

b) La designación de la comisión.

c) El objeto del conflicto que se somete al procedimiento de mediación.

d) El programa de actuaciones y duración máxima prevista, que será de dos meses, para el desarrollo del procedimiento, sin perjuicio de su posible prórroga por causas sobrevenidas no imputables a las partes intervinientes.

e) La información del coste de la mediación o las bases para su determinación, con indicación separada de los honorarios de los mediadores y de otros posibles gastos.

f) La declaración de aceptación voluntaria por las partes de la mediación y de que asumen las obligaciones de ella derivadas.

g) El lugar de celebración.

2. De la sesión constitutiva se levantará un acta en la que consten estos aspectos, que será firmada tanto por las partes como por los mediadores. En otro caso, dicha acta declarará que la mediación se ha intentado sin efecto.

3. La duración del procedimiento de mediación será lo más breve posible, dos meses como máximo y sus actuaciones se concentrarán en el mínimo número de sesiones.

4. Desarrollo de las actuaciones de mediación.

a) La comisión específica de mediación convocará a las partes para cada sesión con la antelación necesaria, dirigirá las sesiones y facilitará a estas la exposición de sus posiciones y la aportación de un informe sucinto con el resumen de su punto de vista, si así lo desean, facilitándoles, asimismo, su comunicación de modo igual y equilibrado.

b) Las comunicaciones entre la comisión específica de mediación y las personas en conflicto podrán ser o no simultáneas.

c) La comisión específica de mediación comunicará a todas las partes la celebración de las reuniones que tengan lugar por separado con alguna de ellas, sin perjuicio de la confidencialidad sobre lo tratado. La comisión no podrá ni comunicar ni distribuir la información o documentación que la parte le hubiera aportado, salvo autorización expresa de esta.

5. Terminación del procedimiento.

a) El procedimiento de mediación puede concluir en acuerdo o finalizar sin alcanzar dicho acuerdo, bien sea porque todas o alguna de las partes ejerzan su derecho a dar por

terminadas las actuaciones, comunicándoselo a la comisión, bien porque haya transcurrido el plazo máximo acordado por las partes para la duración del procedimiento, así como cuando la comisión aprecie de manera justificada que las posiciones de las partes son irreconciliables o concurra otra causa que determine su conclusión.

b) Con la terminación del procedimiento se devolverán a cada parte los documentos que hubiere aportado. Con los documentos que no hubieren de devolverse a las partes, se formará un expediente que deberá conservar y custodiar la comisión mediadora, una vez terminado el procedimiento, por un plazo de cuatro meses.

c) La renuncia de la comisión o de alguno de sus miembros a continuar el procedimiento, cuando no se llegue a nombrar un nuevo mediador.

d) El acta final determinará la conclusión del procedimiento y, en su caso, reflejará los acuerdos alcanzados de forma clara y comprensible, o su finalización por cualquier otra causa.

e) El acta deberá ir firmada por todas las partes y por los miembros de la comisión y se entregará un ejemplar original a cada una de ellas. En caso de que alguna de las partes no quisiera firmar el acta, la comisión hará constar en la misma esta circunstancia, entregando un ejemplar a las partes que lo deseen.

6. El acuerdo derivado de la mediación.

a) El acuerdo consensuado tendrá la consideración de acto finalizador del procedimiento administrativo con el carácter y efectos que consigna el apartado 2 del artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) El acuerdo de mediación deberá ajustarse, con respeto a los principios, garantías y plazos que la legislación reconoce a los ciudadanos y a los interesados, al ordenamiento jurídico, la protección del medio ambiente, y los derechos de los terceros, eventualmente afectados por el acuerdo y que ostenten un interés directo y legítimo. Contra el mismo no cabe la interposición de recurso administrativo.

c) El acuerdo de mediación deberá firmarse por las partes.

d) Del acuerdo de mediación se entregará un ejemplar a cada una de las partes, reservándose otro la comisión para su conservación.

e) La comisión de mediación informará a las partes del carácter vinculante del acuerdo alcanzado.

7. Actuaciones desarrolladas por medios electrónicos.

Las partes podrán acordar que todas o alguna de las actuaciones de mediación, incluida la sesión constitutiva y las sucesivas que estimen conveniente, se lleven a cabo por medios electrónicos, por videoconferencia u otro medio análogo de transmisión de la voz o la imagen, siempre que quede garantizada la identidad de los intervinientes y el respeto a los principios de la mediación previstos en esta Ley.

8. Los honorarios de los mediadores designados serán abonados equitativamente por las partes, se haya alcanzado o no acuerdo, conforme a las reglas colegiales aplicables.

TÍTULO IV

Ordenación urbanística de las villas

CAPÍTULO ÚNICO

Ordenación urbanística de las villas

Artículo 43. *Ordenación urbanística de las villas.*

Cuando el planeamiento de las zonas turísticas, o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, delimiten áreas destinadas al uso turístico en la modalidad extrahotelera y tipología de villa, además de cumplirse con las densidades de unidades de alojamiento por hectárea, emplazamientos y demás límites establecidos en el artículo 31 de

la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, se seguirán los criterios respecto a las reservas de espacios libres, dotaciones y equipamientos contenidas en el artículo 36, apartado 1, letra b) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Artículo 44. *Transformación de usos residenciales en villas.*

1. El planeamiento urbanístico, o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, podrán delimitar en las zonas turísticas áreas o urbanizaciones en que se autorice la conversión de viviendas individualizadas y aisladas a la tipología de villa, recalificando las parcelas al uso turístico, siempre que cumplan las siguientes características:

a) Que las dimensiones de la parcela, número de plantas y superficie útil de las villas respondan a los estándares turísticos establecidos.
b) Que la unidad de alojamiento cumpla con los criterios de distribución por zonas, requerimientos mínimos de superficie útil, servicios, instalaciones, y equipamiento que se establezcan en el Reglamento de la actividad turística de alojamiento para esta modalidad y tipología.
c) Que la distribución de superficie y accesos impida, en cada villa, la contratación por habitaciones o la coincidencia de usuarios diferentes.

2. Las solicitudes de autorización de proyectos de la modalidad y tipología de villa, que provengan de parcelas previamente calificadas con usos residenciales incluidas en las áreas o urbanizaciones señaladas por el planeamiento en las que se autorice la conversión, se presentará ante el cabildo insular, acompañada de una memoria en que se acredite la concurrencia de las condiciones señaladas en el apartado anterior de este artículo.

TÍTULO V

Inspección técnica turística

CAPÍTULO I

De los informes técnicos turísticos

Artículo 45. *Deber de presentación de los informes técnicos turísticos.*

1. Los propietarios de establecimientos turísticos, o comunidades de propietarios de establecimientos turísticos en su caso, conforme al apartado 2 del artículo 22 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, deberán presentar periódicamente, cuando hayan alcanzado la antigüedad establecida en el artículo 34 de dicha Ley, ante el departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, el informe técnico turístico suscrito por una entidad técnica acreditada, en los términos establecidos en este Reglamento.
2. El plazo para el cómputo de la antigüedad del edificio debe de entenderse como el transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción, acreditándose mediante cualquiera de los siguientes documentos:

a) Certificado final de obras.
b) Licencia de ocupación.
c) O por cualquier otro medio de prueba admisible en derecho.

Artículo 46. *Capacitación para la emisión del informe técnico turístico.*

Los informes deberán siempre suscribirse por técnico facultativo competente. A tales efectos, se considera como tal el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras

y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización de los informes técnicos turísticos, según lo establecido en la disposición final decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 47. *Consecuencias del incumplimiento del deber de presentación de los informes técnicos turísticos.*

1. Si transcurridos los plazos legalmente establecidos, según el artículo 34 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, para la presentación de los informes técnicos turísticos, estos no se hubieran presentado en tiempo y forma, sin perjuicio de las sanciones administrativas que pudieran corresponder, la Administración turística competente, podrá requerir al titular del establecimiento para que cumpla con el citado deber, otorgando el plazo establecido para la formalización de dichos informes, tal y como se recoge en el artículo siguiente.

2. En el supuesto de que transcurrido el plazo conferido, este no se hubiese presentado, la administración turística competente podrá, encargar, los referidos informes, o bien a sus técnicos facultativos competentes, o a las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos acreditadas de conformidad con lo establecido en este Reglamento, en cuyo caso, tanto los honorarios a percibir en tal concepto por las entidades acreditadas, como los gastos que deriven de su emisión cuando la misma sea llevada a cabo por los propios técnicos facultativos de la Administración, serán por cuenta del obligado.

Artículo 48. *Formalización de los informes técnicos turísticos.*

1. Sin perjuicio del cumplimiento de los plazos establecidos en el artículo 34 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, en sus apartados 2 y 3, los informes técnicos turísticos se formalizarán en el plazo máximo de dos meses, desde la realización de la última visita de comprobación, en ejemplar triplicado. Un ejemplar del informe se entregará al titular del establecimiento que haya encargado el informe, otro quedará en manos de la entidad acreditada y el tercero se enviará, en el plazo máximo de un mes desde su formalización, a la administración turística, pudiendo remitirse en soporte digital o por medios informáticos.

2. La realización y presentación de los informes técnicos turísticos se entiende en todo caso sin perjuicio de las atribuciones y facultades atribuidas a la Inspección Turística, que podrá en todo momento llevar a cabo las visitas de inspección que estime oportunas, así como verificar aleatoriamente la concordancia de los informes presentados con la realidad.

Artículo 49. *Contenido y alcance de los informes técnicos turísticos.*

1. Los informes técnicos turísticos contendrán, de manera detallada los aspectos relacionados en el anexo del presente Reglamento, en relación con los datos de las edificaciones en cuanto a su identificación y localización, condiciones y análisis del estado actual así como el alcance y valoración del estado de conservación de las mismas, la determinación de si son susceptibles o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y en su caso, la certificación energética.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el informe técnico podrá ser cumplimentado de acuerdo con el modelo al que se refiere la disposición adicional única del presente Reglamento.

Artículo 50. *Resultados de los informes técnicos turísticos.*

1. Los informes técnicos turísticos, deberán concluir en apartado independiente, cuál es la Valoración Final del estado de Conservación del Edificio, que se realizará en los términos de, favorable o desfavorable, a efectos del mantenimiento de la eficacia de sus conclusiones, cinco años, a partir de su fecha de emisión.

2. Se deberá atender a los siguientes criterios:

a) En el supuesto de que las conclusiones del informe técnico sean desfavorables, el informe técnico deberá contener, los siguientes apartados:

• Medidas recomendadas para la subsanación, en su caso, de las deficiencias detectadas señalándose expresamente si el establecimiento puede subsanar las mismas mediante una rehabilitación parcial o total, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución, o si la índole e intensidad de las reparaciones aconsejan demolición y sustitución, en su caso, por sobrepasar el límite del deber de conservación.

• Plazos necesarios, en su caso, para llevar a cabo las obras necesarias.

• Indicación relativa, en su caso, a si se supera el límite legalmente establecido del deber de conservación, que incluya una valoración estimada del coste de reposición de la construcción o instalaciones, correspondientes con porcentaje (%) sobre el valor total de reposición.

b) En el supuesto de que la conclusión del informe técnico turístico sea desfavorable y exista peligro inminente o se deduzca que sea necesario adoptar medidas de seguridad para las personas, el informe será remitido al Ayuntamiento del término municipal donde se encuentre ubicado el establecimiento, para que adopte las medidas correspondientes, conforme a lo establecido en la normativa de ordenación del territorio de Canarias. Este informe deberá suscribirse por técnico competente y contendrá la descripción detallada de las causas que motivan el peligro inminente, así como las medidas necesarias que se deban adoptar.

CAPÍTULO II

Entidades facultadas para emitir informes técnicos turísticos

Artículo 51. *Acreditación de entidades facultadas para emitir los informes técnicos turísticos.*

Podrán ser acreditadas como entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos las personas físicas y las personas jurídicas legalmente constituidas que:

a) No dependan ni estén vinculadas a entidades o empresas de la construcción, de la promoción inmobiliaria, o la actividad turística.

b) No incluyan en su objeto social o en sus fines, a promoción inmobiliaria, la construcción, la administración de inmuebles, la intermediación en el sector inmobiliario o la actividad turística.

c) Que para la emisión de los informes técnicos turísticos cuenten con técnicos facultativos competentes.

Artículo 52. *Documentación acreditativa de los requisitos técnicos y profesionales.*

1. A los efectos de obtener la acreditación como entidad facultada para emitir los informes técnicos turísticos, con carácter previo al inicio de la actividad, las personas o entidades interesadas deberán presentar la solicitud de acreditación, según modelo normalizado aprobado al efecto, acompañada de la declaración responsable prevista en el artículo 71.1 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, debiendo contener en todo caso lo siguiente:

a) Los datos de la entidad o persona física cuya acreditación se pretende. Las entidades que presten su asistencia desde distintos centros, deberán declarar sus emplazamientos e identificar la asistencia técnica que prestan desde cada uno de ellos.

b) Declaración relativa a que el responsable que ha de suscribir los informes técnicos, está inscrito en el correspondiente Colegio Profesional y posee el certificado que así lo acredita.

Cuando se trate de personas jurídicas o agrupación de profesionales, la declaración responsable vendrá suscrita por cada uno de los profesionales que la integren.

c) Relación del material y del equipo técnico del que se dispone para emitir informes técnicos turísticos, declarando estar en posesión de la documentación técnica y acreditativa pertinente.

d) Relación de los técnicos facultativos competentes de los que se dispone, con sus titulaciones, indicando cuál es el responsable de la suscripción de los citados informes.

e) Declaración de poseer póliza de cobertura de riesgos por responsabilidad civil profesional, haciendo constar los factores que se han tenido en cuenta a la hora de fijar la cobertura del seguro contratado.

f) Declaración relativa a que ninguna de las personas que intervendrán en la emisión y la suscripción del informe técnico de turismo, están vinculadas o relacionadas directamente con entidades o empresas de la construcción, de la promoción inmobiliaria, o la actividad turística.

2. Los responsables de la emisión y suscripción de los informes técnicos de turismo aportarán, asimismo, cualquier otra documentación que demuestre su capacitación y conocimientos para realizar, emitir y suscribir dichos informes.

Artículo 53. *Lugares de presentación de la solicitud de acreditación.*

La solicitud de acreditación se podrá presentar por los cauces previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Asimismo también podrá presentarse a través de la sede electrónica del departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias con competencias en materia de turismo.

Artículo 54. *Modificación de datos.*

1. El departamento responsable en materia de turismo velará por el cumplimiento de los requisitos exigibles a las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos, para lo cual podrá comprobar, verificar e investigar los datos, manifestaciones y documentos incorporados a la solicitud de acreditación.

2. Las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos deberán comunicar cualquier modificación de los datos incluidos en la declaración responsable, en el momento que se produzca el cambio.

Artículo 55. *Incumplimiento de los requisitos exigibles a las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos.*

El incumplimiento de los requisitos exigibles a las entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos por este Reglamento conllevará la aplicación de lo previsto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

CAPÍTULO III

Registro de entidades facultadas para emitir informes técnicos turísticos

Artículo 56. *Definición y naturaleza jurídica.*

1. El Registro de Entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos es un registro público de naturaleza administrativa en el que se contiene información de las entidades que acrediten estar facultadas para la realización y emisión de informes técnicos turísticos.

2. El Registro de Entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos atenderá al principio de publicidad, y se tendrá acceso al mismo en los términos establecidos en la normativa de aplicación de los registros públicos.

Artículo 57. *Dependencia orgánica.*

El Registro de Entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos estará adscrito al órgano competente en materia de ordenación turística, sin perjuicio de las potestades de dirección y coordinación que puedan ejercer otros órganos superiores en el

marco de lo previsto en el reglamento orgánico del departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 58. *Objeto de inscripción.*

En el Registro de Entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos se inscribirán:

a) Los datos contenidos en las declaraciones responsables a que se refiere el artículo 52 del presente Reglamento.
b) Cualquier modificación comunicada por las entidades de los datos incluidos en la solicitud de acreditación.
c) El contenido de las resoluciones judiciales firmes que afecten a los datos de las inscripciones practicadas.
d) El contenido de los actos administrativos que afecten a los datos inscritos.
e) Cualquier otra que reglamentariamente se determine.

Artículo 59. *Funciones.*

El Registro de Entidades facultadas para la emisión de informes técnicos turísticos tendrá las siguientes funciones:

a) Expedición de certificaciones de los asientos de inscripción.
b) La emisión de la información que sea solicitada.
c) El análisis de los asientos inscritos.
d) Otras que legal o reglamentariamente se establezcan.

Artículo 60. *Práctica de la inscripción.*

1. Presentada la solicitud de acreditación, en los términos establecidos en el presente Reglamento, examinada la documentación aportada y efectuadas, en su caso, las oportunas comprobaciones, se efectuarán de oficio las inscripciones en el Registro.
2. Simultáneamente a la inscripción, se expedirá y notificará al interesado documento que acredite fehacientemente que la inscripción ha sido practicada. Este documento será individual e intransferible, y contendrá el objeto del acto registral y los datos inscritos y actualizados relativos a la acreditación de la entidad.
3. Cuando del análisis de los asientos resultase la necesidad de subsanar o mejorar alguno de los datos inscritos, el órgano que efectuó la inscripción deberá proceder a la subsanación o mejora y emitir y notificar un nuevo documento acreditativo de la inscripción.

Disposición adicional única. *Modelo de Informe técnico turístico.*

Se podrán utilizar, otorgándoles valor de modelo normalizado de informe técnico turístico, las fichas incluidas en el «Anexo II Modelo tipo informe de evaluación de edificios» del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, o norma que lo desarrolle o sustituya, así como cuanta documentación gráfica o escrita considere necesaria el técnico firmante, para documentar y razonar los términos en que se manifiesta.

Disposición transitoria única. *Proyectos de renovación ejecutados.*

Aquellos proyectos de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento, que cumplan con lo previsto en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, que hubieran finalizado su ejecución antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, dispondrán de un plazo de seis meses a partir de esa fecha, para solicitar al cabildo insular correspondiente que se pronuncie sobre el derecho a la obtención de las nuevas plazas de alojamiento adicionales que le correspondan por no haberse materializado la totalidad en el establecimiento renovado, conforme a lo establecido en el artículo 18.5.

ANEXO

Contenido de los informes técnicos turísticos (artículo 49)

A. Datos de identificaciones generales.

A.1 Datos de la entidad acreditada, responsable de la emisión del informe técnico.

A.1.1 Denominación, domicilio, teléfono y correo electrónico.
A.1.2 Número y alta en el registro de entidades de inspección técnica turística.
A.1.3 Declaración responsable de los técnicos firmantes de cada uno de los informes que puedan conformar el informe técnico turístico, donde se haga constar que no se está relacionado directamente con el diseño, redacción y dirección de obra del establecimiento objeto del informe.

A.2 Datos identificativos de la persona o personas facultativas que suscriben y/o participan en la emisión del informe técnico turístico, con indicación de los datos correspondientes al técnico responsable de la firma del informe técnico turístico.

A.2.1 Nombre y apellidos.
A.2.2 D.N.I.
A.2.3 Número de colegiado.
A.2.4 Dirección a efectos de notificación, localidad y provincia con CP.
A.2.5 Teléfono y/o móvil de contacto.
A.2.6 Dirección de correo electrónico, en su caso.

A.3 Datos de las personas propietarias. Se deberán indicar los siguientes datos mínimos de las personas propietarias del establecimiento o, en su caso, de su representante, así como de la comunidad de propietarios del establecimiento.

A.3.1 Régimen jurídico de la propiedad del establecimiento (comunidad de propietarios, propietario único, varios propietarios, otros).
A.3.2 Datos de las personas propietarias y/o de sus representantes indicando:

A.3.2.1 Nombre y apellidos.
A.3.2.2 D.N.I., N.I.F. o C.I.F.
A.3.2.3 Dirección a efectos de notificación, localidad y provincia con CP.
A.3.2.4 Teléfono y/o móvil de contacto.
A.3.2.5 Dirección de correo electrónico, en su caso.

B. Datos de la visita al edificio.

B.1 Periodo al que corresponde la emisión del informe técnico en relación al artículo 34 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en supuesto de apartado 2, apartado 3, o bien el apartado 4.
B.2 Fecha de la visita o visitas realizadas al objeto de la emisión del informe técnico turístico.
B.3 Medios empleados durante la visita.
B.4 Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de las obras realizadas para la subsanación de deficiencias detectadas en las anteriores inspecciones técnicas del edificio, si fuera el caso.
B.5 Medidas inmediatas de seguridad, en su caso, adoptadas durante la visita.
B.6 Referencias a proyectos tramitados anteriormente o documentos acreditativos, tales como certificados finales, recibos de impuestos de bienes inmuebles o certificados de antigüedad, fotografías, etc.

C. Datos de identificación de las edificaciones.

C.1 Datos generales.

C.1.1 Dirección y ubicación del establecimiento detallando la localidad y provincia (CP).
C.1.2 Referencia catastral.
C.1.3 Antigüedad de la edificación.

C.2 Datos a efectos turísticos.

C.2.1 Modalidad, tipología y categoría del establecimiento.
C.2.2 Nombre comercial.
C.2.3 Número de unidades y plazas de alojamiento autorizadas.

C.3 Datos urbanísticos.

C.3.1 Clasificación y calificación del suelo.
C.3.2 Ficha urbanística según el planeamiento vigente, ordenanzas municipales, edificabilidad, estándar de densidad de m^2 por plaza de alojamiento.
C.3.3 Dimensiones y superficie de la parcela, detallando la ocupación del establecimiento, la superficie destinada a cada programa con el que se cuente (equipamientos, zonas ajardinadas, aparcamientos sobre rasante, otros).

C.4 Descripción del edificio.

C.4.1 Descripción de la geometría del edificio.
C.4.2 Tipología edificatoria.
C.4.3 Cuadro de superficies útiles y construidas, por plantas, por cada uno de los espacios que conforman el programa así como de cada uno de los diferentes tipos de unidades de alojamiento con las que se cuente, con expresión de parciales y totales.

C.5 Archivos gráficos.

C.5.1 Plano de situación y emplazamiento del edificio, con indicación de las superficies ocupadas, superficies ajardinadas y superficies destinadas a equipamientos complementarios, en su caso, de que dispone.
C.5.2 Planos de distribución de cada una de las plantas que componen el edificio a escala mínima 1/100.
C.5.3 Planos de alzados de cada una de las fachas y secciones longitudinal y transversal del edificio a escala mínima 1/100, que defina completamente la geometría y características del mismo.
C.5.4 Plano de cada uno de los diferentes tipos de unidades de alojamiento con amueblamiento real del mismo, a escala mínima 1/100.
C.5.5 Fotografías, en color, que identifiquen el edificio.

D. Datos relativos al uso efectivo del establecimiento.

D.1 Relación de unidades y/o viviendas con las que cuenta el edificio con expresión detallada del uso al cual se destina cada una de ellas.
D.2 En el supuesto de uso turístico: unidades y plazas de alojamiento en explotación, plazas que están siendo destinadas a usos no autorizados, o se encuentran en situación de abandono.
D.3 Cumplimiento de la inscripción registral del uso a que están destinados la parcela y el inmueble, conforme a lo prescrito en el artículo 23 de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

E. Estado actual de la edificación. Datos de los sistemas constructivos de la edificación. Valoración del estado de conservación.

E.1. Contenido mínimo informe apartado 34.2 de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

En el supuesto del informe técnico turístico, recogido en el apartado 34.2, de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, referido a determinar el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad así como los factores que incidan en la calidad de su imagen, el informe técnico deberá contener los siguientes datos mínimos, independientemente de que se puedan aportar todos aquellos que el técnico firmante del informe considere necesarios para documentar y razonar los términos solicitados.

E.1.1 Datos.

E.1.1.1 Cumplimiento y justificación de las normas de aplicación en relación a los requisitos técnicos de equipamientos y servicios así como de otras normas de obligado cumplimiento, que afecten a la seguridad y accesibilidad del establecimiento.

E.1.1.2 Descripción normalizada del estado actual de la edificación en relación a los parámetros que determinan sus condiciones técnicas relativas a los sistemas que componen el mismo, tales como cerramientos verticales y cubiertas incluyendo situación y comportamiento en cuestiones de seguridad de uso, evacuación de agua y comportamiento frente a la humedad, sistemas de compartimentación, sistemas de acabado, sistemas de acondicionamiento ambiental, su aislamiento acústico y otras características que sean exigibles, en su caso.

E.1.1.3 Descripción del estado actual en relación a las instalaciones del edificio tales como, protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, evacuación de residuos líquidos y sólidos, ventilación, telecomunicaciones, instalaciones térmicas del edificio y su rendimiento energético, suministro de combustibles, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica o fotovoltaica y otras energías renovables.

E.1.2 Valoración del estado de conservación.

E.1.2.1 Valoración del estado de conservación del edificio, favorable o desfavorable, para cada uno de los sistemas analizados, donde se especifiquen como mínimo las deficiencias detectadas de todo aquello referido a determinar el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad así como los factores que incidan en la calidad de su imagen, con indicación de: localización de la deficiencia, breve descripción de la misma, pruebas o ensayos realizados, observaciones, fotografías identificativas.

E.1.2.2 Las Condiciones Básicas de accesibilidad, en aplicación del CTE-DB-SUA 9 para el uso correspondiente, en cuanto a condiciones funcionales, dotaciones de elementos accesibles, dotación y características de la información y señalización de elementos accesibles, así como valoración final de las condiciones básicas de accesibilidad y los ajustes razonables en el supuesto de que el mismo no satisfaga completamente dichas condiciones.

E.1.2.3 En su caso, certificado de eficiencia energética.

E.2 Contenido mínimo informe-apartado 34.3 de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

En el supuesto del informe técnico turístico, recogido en el apartado 34.3 de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, referido a determinar la estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales de acuerdo con lo establecido en la normativa de edificación, deberá contener los siguientes datos mínimos, independientemente de que se puedan aportar todos aquellos que el técnico firmante del informe considere necesarios para documentar y razonar los términos solicitados:

E.2.1 Datos relativos al informe del apartado 34.3 de la Ley.

Descripción del estado actual de la edificación en relación a los parámetros que determinan sus condiciones técnicas relativas al tipo de cimentación superficial y/o profunda, sistemas de contención, sistema estructural portante y sistema de estructura horizontal, así como de otras características que sean apreciables.

E.2.2 Valoración del estado de conservación.

E.2.2.1 Valoración del estado de conservación del edificio, favorable o desfavorable, para cada uno de los sistemas analizados, donde se especifiquen como mínimo las deficiencias detectadas de todo aquello referido a determinar la estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, con indicación de: localización de la deficiencia, breve descripción de la misma, pruebas o ensayos realizados, observaciones, fotografías identificativas.

E.2.2.2 Las condiciones básicas de accesibilidad, en aplicación del CTE-DB-SUA 9 para el uso correspondiente, en cuanto a condiciones funcionales, dotaciones de elementos accesibles, dotación y características de la información y señalización de elementos accesibles, así como valoración final de las condiciones básicas de accesibilidad y los ajustes razonables en el supuesto de que el mismo no satisfaga completamente dichas condiciones.

E.2.2.3 En su caso, certificado de eficiencia energética.

E.3 Contenido mínimo informe periódico apartado 34.4 de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

El informe periódico al que hace referencia el apartado 4 del artículo 34 de la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, deberá incluir todo el contenido al que se hace referencia en el presente anexo.

§ 15

Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 5, de 9 de enero de 2019
Última modificación: 15 de marzo de 2023
Referencia: BOC-j-2019-90256

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta disposición legal precisa de un desarrollo reglamentario a afrontar por bloques, de entre los cuales el presente Decreto pretende abordar el relativo a los instrumentos de planeamiento.

En virtud de lo expuesto, al amparo de los artículos 153 y 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y de la disposición final decimoprimera de la Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno, en su reunión celebrada el día 26 de diciembre de 2018,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Planeamiento de Canarias.*

Se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, cuyo texto figura como anexo al presente Decreto.

Disposición adicional primera. *Documentación de los instrumentos de ordenación.*

Los documentos propios de los instrumentos de ordenación urbanística, regulados en el Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto, tendrán carácter supletorio de la documentación de los restantes instrumentos de ordenación en la medida que sea preciso para concretar su contenido.

Disposición adicional segunda. *Procedimiento de aprobación de Planes de Ordenación de Recursos Naturales.*

1. Los planes de ordenación de los recursos naturales, cuando no se incluyan en los planes insulares de ordenación, se formularán, tramitarán y aprobarán conforme a lo dispuesto en esta disposición en el marco de la ley básica.

2. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo del cabildo correspondiente.

3. El borrador de plan será sometido a trámite de información pública, de audiencia y consulta de acuerdo con lo previsto en la legislación básica estatal por plazo de dos meses.

Simultáneamente y en el mismo plazo, se someterá a consulta de las administraciones afectadas.

4. Culminada la tramitación, valoradas las alegaciones e informes recibidos, la Administración competente aprobará el plan de ordenación de los recursos naturales, disponiendo su publicación en los términos previstos en el artículo 97 del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto.

Disposición adicional tercera. *Planes y programas a efectos de evaluación ambiental estratégica.*

1. De conformidad con la legislación europea y estatal básica sobre evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación ambientales, territoriales y urbanísticos se someten a evaluación ambiental estratégica cuando establezcan, definiendo reglas y procedimiento de control, un conjunto significativo de criterios y condiciones para la autorización de uno o varios proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. No obstante, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000, solo serán objeto de evaluación ambiental estratégica en los casos y en las condiciones establecidas por la legislación estatal básica en materia de protección del medio ambiente.

3. Por otra parte, las normas técnicas de planeamiento y los catálogos de protección y de impactos quedan excluidos de evaluación ambiental estratégica, en tanto su contenido no cumple los requisitos exigidos por la legislación europea y básica reseñados en el apartado 1 de esta Disposición adicional.

Disposición adicional cuarta. *Subrogación por incumplimiento del deber de adaptar el planeamiento cuando se utilice el procedimiento excepcional para obras de interés general para el suministro de energía eléctrica.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 6 bis de la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario, en caso de disconformidad de los proyectos de construcción, modificación y ampliación de las instalaciones a que se refiere el apartado 1 del mencionado precepto con el planeamiento territorial o urbanístico en vigor o en ausencia de este, el Gobierno de Canarias decidirá si procede o no su ejecución del proyecto y, en el primer caso, precisará los términos de la ejecución y ordenará la iniciación del procedimiento de modificación del planeamiento territorial o urbanístico. Este acuerdo será objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

2. El transcurso de los plazos fijados en la decisión adoptada por el Gobierno de Canarias sin que se hubiera iniciado por parte de la entidad local correspondiente el procedimiento de modificación del planeamiento territorial o urbanístico afectado, habilitará a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la modificación omitida, en sustitución de los municipios o de las islas correspondientes por incumplimiento de sus deberes, en los términos establecidos en los apartados 4 y 5 del artículo 110 del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto, en relación con el apartado 4 del artículo 167 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Disposición adicional quinta. *Estándares mínimos sobre dotaciones y equipamientos en suelos urbanos no consolidados de escasa entidad.*

Sin perjuicio de los criterios que puedan establecer las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, en ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad, cuyo destino sea predominantemente residencial, podrá minorarse la reserva de 40 metros cuadrados de suelo, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión, con las siguientes condiciones:

1.º El ámbito deberá comprender una superficie inferior o igual a 5.000 metros cuadrados de suelo (1/2 Ha), un número de habitantes inferior a 50 y un coeficiente de edificabilidad bruta inferior a 0,25 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo,

equivalente a una densidad inferior a 25 vivienda por hectárea, no permitiéndose la fragmentación en varias piezas para cumplir este requisito.

2.º La ejecución de nuevos viarios no será inferior al 20% de la superficie del ámbito. En aquellas actuaciones cuyas cesiones a la red viaria sean tan elevadas que supongan la inviabilidad de la materialización de las operaciones de cesión, será de aplicación un sistema público de actuación.

3.º La imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión vendrá derivado de que su aprovechamiento no pueda diferir en más de un 15% del suelo urbano consolidado colindante por razones de integración paisajística y respeto de la escala del núcleo.

4.º En estos casos, la reserva estándar de 40 m^2 de suelo por cada 100 m^2 construidos para dotaciones, equipamientos y espacios libres podrá agruparse en una única parcela destinada a espacio libre, que podrá tener una edificabilidad de 0,1 m^2c/m^2s asociada al uso del mismo como quiosco, servicios, local juvenil, etc.

5.º En aquellos casos en los que sea materialmente imposible la reserva de suelo para dotaciones, esta se compensará asignando íntegramente el estándar a equipamiento de titularidad privada, que podrá ocupar las plantas bajas de los volúmenes edificados.

6.º En aquellos casos en los que sea materialmente imposible la reserva de suelo para dotaciones y equipamientos en el interior del ámbito, esta podrá ser sustituida mediante convenio con el ayuntamiento por la ejecución material de alguna dotación local situada colindante con el ámbito, de cuantía equivalente a las cesiones no materializables o mediante la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo ámbito, o bien por edificabilidad correspondiente a viviendas protegidas.

Disposición adicional sexta. *Criterios y metodología de evaluación ambiental estratégica.*

Los criterios y la metodología a utilizar en la evaluación ambiental estratégica se incorporan como Anexo al Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto.

Disposición transitoria primera. *Instrumentos de ordenación en trámite.*

1. Los instrumentos de ordenación en elaboración a la entrada en vigor del presente Decreto continuarán su tramitación de acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria sexta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En el caso de que, de acuerdo con la disposición transitoria mencionada, se continúe la tramitación conforme a la normativa anterior, si el instrumento de ordenación se encuentra en trámite de aprobación definitiva por una Administración distinta de aquella que tiene atribuida esa competencia de aprobación por la nueva Ley, la primera devolverá el expediente completo para que la segunda pueda proceder a la aprobación del instrumento.

3. Igualmente, de continuar conforme a la normativa anterior, en el supuesto de que el instrumento se encuentre en fase de avance o de aprobación inicial, los informes que deban emitir otras Administraciones afectadas lo serán, únicamente, sobre los aspectos que afecten a sus propias competencias. Culminada la tramitación, la Administración promotora del instrumento procederá a su aprobación definitiva. En todo caso, de continuarse conforme a la normativa anterior, no será exigible el informe único de la Administración autonómica previsto por la Ley, emitiendo informe en el trámite de consultas conforme a la legislación previa.

4. A tenor de lo establecido por el apartado 4 de la disposición transitoria sexta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los planes generales de ordenación supletorios continuarán su tramitación conforme a la legislación anterior, incluida su aprobación definitiva por el órgano autonómico correspondiente.

5. El régimen descrito en los apartados anteriores será de aplicación salvo que la Administración competente acuerde someterse al procedimiento de elaboración establecido por la Ley.

6. En particular, la continuidad conforme a la normativa anterior se proyecta sobre las normas que rigen el procedimiento de elaboración y las que regulan la documentación de

cada instrumento de planeamiento; así como sobre las determinaciones sustantivas que no se opongan o sean contrarias a las disposiciones de la Ley.

Disposición transitoria segunda. *Evaluación ambiental de instrumentos de ordenación en trámite.*

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de este Decreto se someterá a los criterios establecidos en la disposición transitoria séptima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En particular, la referencia del apartado 3 de la disposición transitoria séptima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, a la evaluación ambiental que se venga realizando conforme al 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, se entiende referida al procedimiento regulado por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Disposición transitoria tercera. *Funcionamiento transitorio de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.*

1. En tanto se procede a regular el órgano a que se refiere el artículo 12.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias ajustará su composición y funcionamiento a lo dispuesto en la disposición transitoria vigésimo segunda de la citada Ley.

2. No obstante, en orden a garantizar el mayor grado de atención a los intereses públicos concurrentes en las decisiones a tomar, la presidencia de la Comisión invitará, con voz, pero sin voto, a representantes de las Administraciones, insular y/o municipal, que sean promotores de los expedientes sobre los que deba pronunciarse.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogados el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, el Decreto 127/2001, de 5 de junio, por el que se regulan las Directrices de Ordenación, el Decreto 6/1997, de 21 de enero, por el que se fijan las directrices formales para la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango, incluidas las determinaciones de los instrumentos de ordenación vigentes, estén o no adaptados, que se opongan a lo dispuesto en este Reglamento.

Disposición final primera. *Desarrollo.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que se aprueba.

Disposición final segunda. *Actualización de los criterios y metodología de evaluación ambiental estratégica.*

En relación con el Anexo del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto, se faculta a la persona titular del departamento con competencia en materia de evaluación ambiental estratégica, para adaptar y actualizar, mediante Orden Departamental, los criterios y la metodología a los cambios normativos y a los nuevos criterios de carácter científico y técnico.

Disposición final tercera. *Intervención de la Administración General del Estado.*

Las previsiones contenidas en el Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto, en particular la intervención en la elaboración de los instrumentos de planeamiento,

se entienden sin perjuicio de los informes preceptivos y, en su caso, vinculantes, que deba emitir la Administración General del Estado de conformidad con la legislación estatal aplicable.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO

Reglamento de Planeamiento de Canarias

PREÁMBULO

La Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias contiene, en su Título III («ordenación del suelo»), una completa regulación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística. Entre otras medidas, la nueva legislación lleva a cabo una delimitación más precisa del contenido de cada uno de los instrumentos de ordenación; diseña y regula nuevos instrumentos con capacidad de responder a situaciones sobrevenidas no previstas en los planes o, incluso, con carácter excepcional, contrarias a sus determinaciones; define la documentación básica que deben contener los diferentes instrumentos de ordenación; y ordena con detalle tanto la iniciativa como el procedimiento de elaboración y aprobación de los mismos, con particular énfasis en la integración del procedimiento de elaboración de planes con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de cada uno de ellos, que se tramitarán en paralelo y de forma coordinada, superando la tradicional separación entre ellos.

Con todo, a pesar de la vocación de complitud de la nueva regulación legal, la Ley del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias no agota la ordenación de esta materia, en aspectos tales como la participación institucional y ciudadana, la cooperación interadministrativa, el contenido documental de los planes (en particular, del estudio económico-financiero) o el modo de cumplimiento de ciertos trámites (especialmente, los relacionados con el procedimiento de evaluación ambiental); del mismo modo, por llamada expresa del legislador, la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación requiere ser complementada en los aspectos relativos a los criterios y a la metodología de la evaluación, con el fin de conseguir de evitar la diversidad de interpretaciones en su aplicación.

En coherencia con lo expuesto, el presente Reglamento se estructura en los siguientes bloques:

El Título I se ocupa de recoger y precisar los principios de ordenación, de sistematizar los distintos instrumentos, regular los derechos de los ciudadanos y las relaciones entre las distintas Administraciones Públicas. En especial, el capítulo IV detalla y desarrolla los trámites comunes en la elaboración y evaluación de los instrumentos de ordenación, ambientales, territoriales y urbanísticos. De modo particular, en este título se concreta el tipo, contenido y momento en que debe informar la Administración autonómica y, en su caso, la Administración insular, en el procedimiento de elaboración de los distintos instrumentos. De acuerdo con la Ley, se exige informe único por Administración, que debe reunir e integrar el parecer de los distintos órganos de la misma -una técnica, el informe único, que recoge, entre otras, la Ley de Contratos del Sector Público-; asimismo, en cuanto a su objeto, se reitera que los informes deben versar sobre las competencias de las Administraciones que los emiten, no sobre cuestiones de legalidad ni de oportunidad, sin perjuicio de que, en virtud del principio de lealtad institucional, se pueda advertir a la Administración promotora de eventuales infracciones manifiestas del ordenamiento jurídico; y, en cuanto al momento, el reglamento proyecta los dos criterios apuntados: informe único sobre competencias, sobre todas las fases en que esas Administraciones deben intervenir, básicamente, sobre el avance del plan y sobre la aprobación inicial.

El Título II establece las normas y las reglas particulares de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, completando, en lo estrictamente necesario, las determinaciones contenidas en la Ley, en particular en cuanto a la documentación de cada uno de ellos. Con análogo contenido, el Título III regula las especificidades propias de los planes y normas de espacios naturales protegidos y Red Natura 2000. El Título IV se ocupa de los instrumentos de ordenación territorial. El Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto el planeamiento general, como los instrumentos de desarrollo, así como los complementarios.

El Título VI aborda la regulación de determinadas cuestiones comunes a todos los instrumentos como son la legitimación a efectos de la elaboración de los planes, las comunicaciones (incluyendo notificación y publicaciones), la suspensión de instrumentos y de licencias o títulos habilitantes equivalentes, la entrada en vigor y la vigencia de los aprobados, la alteración de los instrumentos (incluyendo modificación, subrogación y suspensión de planes), y, finalmente, determinadas cuestiones particulares relativas a la evaluación ambiental. En particular, en cuanto a las actuaciones excepcionales de suspensión de instrumentos de ordenación que puede adoptar el Gobierno se precisa que las normas sustantivas transitorias se someterán o no a evaluación ambiental estratégica según que, de acuerdo a la más reciente jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, puedan ser calificados de planes o programas.

El reglamento se cierra con un anexo que, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 86.9 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece, por vez primera, los criterios y la metodología para llevar a cabo la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación. Se cumple con ello el mandato legal de que los criterios sean públicos, conocidos de antemano, y lo más objetivos y reglados posibles, según el estado del conocimiento científico y técnico. Por sus características, la norma habilita al titular de la Consejería competente en materia de evaluación ambiental para actualizar, modificar y revisar este anexo mediante orden departamental, de forma que pueda acomodarse lo más rápido posible al estado del conocimiento en cada momento. Igualmente, el texto incorpora la previsión de que en la evaluación puedan utilizarse metodologías distintas, en todo o en parte, de la planteada, siempre que la misma sea conforme con las exigencias legales, en particular en materia de formulación y análisis de alternativas.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidas, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración. En concreto, se trata de la Sentencia del Tribunal Constitucional n.º 53/2017 sobre la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y la Sentencia de ese mismo Tribunal n.º 143/2017, sobre la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, en aquello que afecta al objeto del presente Reglamento.

El presente Reglamento y el Decreto que lo aprueba son coherentes con los principios de buena regulación de la legislación de procedimiento administrativo común. En particular, cumplen con los principios de necesidad y eficacia, en tanto dan cumplimiento a lo ordenado por la Ley; con el principio proporcionalidad, en cuanto recogen el contenido mínimo imprescindible para asegurar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto por la legislación; con el principio de transparencia, habiendo sido sometido el proyecto de Decreto a consulta previa e información pública de la ciudadanía, además de recabarse los informes preceptivos; y también con el principio de eficiencia con una reducción sustancial de cargas y trámites en la elaboración y modificación de instrumentos de ordenación.

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios y clases de ordenación

Artículo 1. *Principios y criterios.*

Los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística se rigen tanto en su elaboración, como en la determinación de su contenido, y también en su aplicación, por los principios y criterios de ordenación establecidos por los artículos 3 y 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y por los artículos 81 y 82 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 2. *Clases de instrumentos de ordenación.*

1. La ordenación ambiental y territorial está formada por los siguientes instrumentos:

a) Directrices de Ordenación General y Sectoriales (DO).
b) Planes Insulares de Ordenación (PIO).
c) Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).
d) Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000.
e) Planes Territoriales Parciales (PTP).
f) Planes Territoriales Especiales (PTE).
g) Actuaciones territoriales Estratégicas.

2. La ordenación urbanística se articula a través de los siguientes instrumentos:

A) Normas técnicas de planeamiento urbanístico (NTPU).
B) Planes Generales de Ordenación (PGO).
C) Instrumentos urbanísticos de desarrollo:

a) Planes Parciales (PP).
b) Planes Especiales (PE).

D) Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial.
E) Instrumentos complementarios:

a) Estudios de Detalle (ED).
b) Catálogos (CTGO).
c) Ordenanzas municipales de edificación (OME).
d) Ordenanzas municipales de urbanización (OMU).
e) Ordenanzas provisionales insulares (OPI).
f) Ordenanzas provisionales municipales (OPM).

3. La ordenación estratégica y/o sectorial, en su dimensión territorial y urbanística, se desarrollará a través de los siguientes instrumentos:

a) Proyectos de interés insular o autonómico (PII - PIA).
b) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM).
c) Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU).

4. La relación entre todos los instrumentos de ordenación se rige por los principios de jerarquía, competencia y especialidad, de acuerdo con lo establecido en los artículos 9 y 83 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CAPÍTULO II

Participación ciudadana y derecho a la información

Artículo 3. *Fundamento.*

1. La ciudadanía tiene el derecho a participar, de forma individual o a través de entidades constituidas para la defensa de sus intereses y valores, en cualesquiera procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística.

2. Este derecho de participación incluye la intervención en la elaboración de los distintos instrumentos de ordenación, así como la iniciativa para formular e impulsar determinados instrumentos de acuerdo con lo establecido por la legislación.

3. Con el fin de asegurar la efectividad de este derecho, las Administraciones actuantes tienen la obligación de fomentar y asegurar la participación efectiva de los ciudadanos en la toma de decisiones sobre la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Artículo 4. *Técnicas de participación.*

1. Las Administraciones promotoras de cualesquiera instrumentos de ordenación podrán acordar un programa de participación ciudadana de carácter consultivo en el que se prevean los medios técnicos y materiales necesarios para garantizar las solicitudes de información sobre el contenido y alternativas de ordenación, la programación de sesiones de exposición y debate abiertas al público, la elaboración y divulgación de documentos explicativos no técnicos que faciliten su comprensión por la ciudadanía, la posibilidad de celebrar consultas populares, y cualesquiera otros mecanismos que contribuyan a una participación ciudadana informada y efectiva.

2. En particular, el derecho de participación en la elaboración de instrumentos de ordenación se ejercerá mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas, cuando sea preciso documento de avance, en el trámite de consulta previa vía portal web de la administración competente, así como en los periodos preceptivos de información pública, establecidos por la legislación vigente.

Artículo 5. *Garantías.*

1. La participación ciudadana, cualquiera que sea la forma y modalidad, se regirá por las siguientes condiciones mínimas: máxima información previa y transparencia, inteligibilidad de los documentos y de las decisiones, antiformalismo en cuanto al ejercicio de este derecho y búsqueda de la mayor concertación y consenso posible entre todos los intereses concurrentes sobre las decisiones que deban adoptarse.

2. En el caso de la elaboración de instrumentos de ordenación, la Administración actuante tiene la obligación de contestar todas las propuestas, alegaciones y observaciones, que se formulen con ocasión de los trámites preceptivos de participación ciudadana, de modo individual, sucinto y de manera razonada, pudiendo hacerlo de forma conjunta cuando los argumentos se repitan.

3. En particular, en aras del ejercicio informado del derecho de participación, los ciudadanos tienen derecho de acceder y obtener información suficiente y clara sobre la ordenación prevista y, en su caso, posibles alternativas. Este derecho implica la posibilidad de examinar directamente toda la documentación y recibir copias que preferentemente serán en formato electrónico.

4. Los anuncios de información pública de planes, programas y proyectos deberán respetar lo previsto en el artículo 6.5 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

5. Con el fin de garantizar la máxima trasparencia durante el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, la documentación correspondiente a cada fase se mantendrá accesible electrónicamente, debiendo mantenerse así hasta, al menos, un año después de la publicación de la aprobación definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de transparencia y buen gobierno.

6. En aras de la efectividad de las garantías previstas en este precepto, las Administraciones y órganos ambientales crearán un acceso específico en su sede

electrónica que facilite el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa y los documentos propios del proceso de elaboración de cada instrumento.

Artículo 6. *Derecho a la información.*

1. Con carácter general, la ciudadanía tiene derecho a acceder a toda la información ambiental, territorial y urbanística en los términos de la legislación europea y estatal básica sobre la materia.

2. En particular, la ciudadanía tiene derecho a ser informada por el municipio, por escrito y de forma fehaciente y precisa, sobre el régimen urbanístico aplicable a una determinada parcela o emplazamiento. Igualmente, las personas titulares del derecho de iniciativa para la actividad urbanizadora tienen derecho a conocer y obtener los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, precisas para llevar a cabo la iniciativa, así como información sobre los deberes que deben cumplir.

3. La cédula urbanística es el instrumento a través del cual las Administraciones deben informar sobre las condiciones urbanísticas de una parcela, emplazamiento, edificio, construcción, solar o cualquier área territorial determinada. Esta cédula se emitirá en los términos y plazos establecidos en el artículo 328 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CAPÍTULO III

Cooperación y colaboración interadministrativa

Artículo 7. *Fundamento.*

1. La protección, ordenación y, en su caso, utilización del suelo insular de forma equilibrada y sostenible imponen la cooperación y la colaboración entre todas las Administraciones públicas, en los términos establecidos en la legislación básica estatal y en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en particular en razón del principio de lealtad institucional.

2. La cooperación impone a todas las Administraciones públicas el deber de colaboración, la cooperación voluntaria y la cooperación en actuaciones con relevancia territorial, en los términos y con el alcance establecido por la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En concreto, la cooperación interadministrativa es una tarea esencial en la elaboración de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, el territorio y urbanismo para garantizar la coherencia e integración de toda la ordenación que sea aplicable.

4. A los efectos del apartado anterior, la Administración autonómica, a través del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio, previa solicitud, viene obligada a cooperar y prestar asistencia técnica y jurídica a Cabildos y Ayuntamientos para el mejor ejercicio de sus competencias ambientales, territoriales y urbanísticas y, de modo especial, en la elaboración de los instrumentos de ordenación que les competen. Igual colaboración y asistencia deben prestar los Cabildos a favor de los Ayuntamientos, siempre con carácter voluntario y a petición de estos, en el marco de los principios establecidos por la legislación de régimen local estatal y canaria.

5. La colaboración y asistencia solo podrán ser denegadas cuando concurra alguna de las causas previstas en el artículo 17.3 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y la legislación administrativa general, debiendo comunicarse el motivo a la Administración local solicitante de la misma.

Artículo 8. *Cooperación en actuaciones previas y de elaboración.*

1. Con el fin de facilitar la cooperación interadministrativa en la elaboración de cualesquiera instrumentos de ordenación, la Administración actuante promoverá la participación de las otras Administraciones territoriales o con competencias materiales afectadas mediante su integración en una Comisión de Seguimiento, sin perjuicio del trámite de consulta a que se refiere el artículo 10 o del informe preceptivo cuando proceda.

2. En caso de que este órgano no se constituya o alguna Administración afectada no se incorpore, la Administración promotora deberá elaborar un informe con las razones de esa situación, incluyendo las iniciativas que hubiera adoptado para conseguir su creación o, en su caso, la incorporación de las no integradas, que se deberá incorporar al expediente administrativo del instrumento de que se trate.

Artículo 9. *Comisión de Seguimiento.*

1. La Comisión de Seguimiento tiene el carácter de órgano voluntario interadministrativo de cooperación con objeto de coordinar la propuesta que se incorpore al avance, o en su caso, a la aprobación inicial, así como propiciar el seguimiento conjunto de la tramitación, resolviendo las discrepancias que pudieran producirse.

2. Las Comisiones de Seguimiento deberán establecer, de común acuerdo, el cronograma de la tramitación, sus diversas fases y los plazos en que deberá cubrirse cada una de ellas, adoptando las medidas adecuadas para su cumplimiento efectivo, así como los medios para remover los obstáculos que supongan dilaciones innecesarias.

3. En particular, las entidades participantes en estas Comisiones podrán establecer acuerdos previos donde se definan los parámetros básicos de la ordenación, en particular sobre aquellos elementos que vengan condicionados por otros instrumentos de ordenación aplicables en el mismo ámbito territorial.

4. Estas Comisiones podrán adoptar acuerdos vinculantes en los términos que sus miembros establezcan de común acuerdo, salvo oposición de alguna de las partes.

5. De las reuniones que se celebren se levantarán actas que, debidamente foliadas e indexadas, se incorporarán como documento anexo al expediente administrativo del instrumento de ordenación de que se trate.

6. Estas Comisiones se regirán por lo establecido para los órganos de cooperación en la legislación de régimen jurídico del Sector Público, así como por las disposiciones de aplicación de la legislación autonómica sobre Cabildos y sobre Municipios.

7. La falta de acuerdos, como la no constitución de la Comisión de Seguimiento, no paralizan ni impiden que la Administración competente continúe la tramitación del instrumento de planeamiento de que se trate, en tanto que responsable de su elaboración y aprobación.

Artículo 10. *Cooperación mediante trámite de consulta.*

1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico están sujetos a cooperación interadministrativa de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En todos los procedimientos que tengan por objeto la aprobación, modificación o adaptación de algún instrumento de ordenación, cuando tengan suficiente grado de desarrollo, es obligatorio efectuar el trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, incluso en los procedimientos de urgencia, exceptuándose únicamente de dicho trámite aquellas actuaciones que constituyan desarrollo o ejecución de otros previos en cuyo procedimiento de elaboración y aprobación se haya cumplido el mismo, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado.

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

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

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

A estos efectos, la consulta deberá precisar los extremos sobre los cuales se solicita el parecer de la consultada, citando el precepto que lo exija o fundamentando en su caso la conveniencia de recabarlo. La consulta deberá estar acompañada de los documentos necesarios en formato electrónico, excepcionalmente en papel. El escrito de consulta establecerá el plazo máximo para su emisión.

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

5. La contestación a la consulta deberá ceñirse a los aspectos relevantes para los intereses públicos cuya gestión le esté encomendada a la Administración consultada por razón de su competencia específica, concretando las discrepancias, mediante la precisión de su sentido: favorable, condicionado por existir defectos subsanables o desfavorable, siempre en relación con las competencias propias. En caso de no indicar el sentido, la consulta se entenderá favorable, igualmente una vez subsanados los defectos que motivaran el carácter condicionado.

6. Cuando la consulta coincida en el tiempo con la obligación de recabar informe preceptivo de la misma Administración, la solicitud de este informe hace innecesaria la formulación de aquella.

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

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

9. La consulta deberá repetirse en el caso de que, con posterioridad a la misma, se introduzcan modificaciones sustanciales en el documento, que afecten a la competencia específica de la entidad consultada.

Artículo 11. *Cooperación en la resolución de controversias.*

1. Cuando la consulta emitida no sea favorable o revele discrepancias en el ejercicio de competencias concurrentes, la Administración actuante podrá convocar a las consultadas a la celebración de reuniones, con el objetivo de armonizar sus respectivos intereses. El proceso de concertación debe completarse en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la finalización del plazo otorgado para la emisión de las consultas. La convocatoria, formalmente comunicada, suspende los plazos establecidos en este Reglamento para tramitar y resolver, que se reanudarán, bien en el momento en que se llegue a un acuerdo, bien por el transcurso del señalado plazo de dos meses.

2. De las reuniones se levantará un acta sucinta que recoja al menos los puntos tratados, las posiciones de los distintos organismos participantes, y las conclusiones alcanzadas, debiéndose incorporar al expediente.

3. Cuando la resolución de discrepancias hubiere concluido con acuerdo, se entenderá que las consultas han sido emitidas en sentido favorable en los términos consignados en la correspondiente acta.

4. De persistir las discrepancias, transcurrido el plazo máximo de dos meses señalado en el apartado 1 anterior, se levantará un acta final en la que se consigne la conclusión sin acuerdo de la consulta. Deberá fijar con detalle los puntos de desacuerdo, con expresión de las razones por los que no haya podido conseguirse una ponderación compatible de los intereses públicos.

5. La Administración actuante, a la vista del acta, resolverá motivadamente sobre los puntos de discrepancia, notificándose a las Administraciones implicadas. Esta resolución no es susceptible de recurso, si bien la impugnación ulterior del acto que ponga fin al procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento en cuestión, podrá basarse en los motivos consignados en la misma.

6. Cuando se encuentre constituida una Comisión de Seguimiento, la resolución de la discrepancia podrá plantearse ante la misma sin necesidad de poner en marcha este procedimiento de concertación, en particular cuando las objeciones o su resolución puedan afectar a otras Administraciones públicas. En este caso, los plazos, los efectos y la formalización de lo que se acuerde se regirá por lo dispuesto en este precepto.

Artículo 12. *Cooperación intermunicipal.*

Cuando dos o más municipios contiguos compartan, en todo o en parte, una misma malla urbana, deberán constituir un órgano de cooperación con el fin de establecer una ordenación coherente y congruente de la zona afectada, en particular en cuanto a su ordenación estructural, que asegure la continuidad territorial con independencia del término municipal.

Artículo 13. *Cooperación en la ejecución de los instrumentos de ordenación.*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tras la aprobación de cualquier instrumento de ordenación y con el fin de resolver cualesquiera discrepancias interadministrativas que pudieran surgir, se podrá constituir, o en su caso se podrá mantener, la Comisión de Seguimiento que se hubiera creado, debiendo las partes acordar su régimen de funcionamiento. En todo caso, ese régimen debe incluir la posibilidad de que la misma se reúna a solicitud de cualquiera de sus miembros, mediante petición formal dirigida a los restantes con indicación del asunto o asuntos a debatir.

CAPÍTULO IV

Trámites comunes de la elaboración de los instrumentos de ordenación sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria

Sección 1.ª De la fase de iniciación

Artículo 14. *Iniciativa.*

1. El acuerdo de iniciación de elaboración de un instrumento de ordenación, adoptado por el órgano sustantivo, deberá:

a) Fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación.
b) Designar el órgano promotor y ambiental, de acuerdo con sus propias normas organizativas.
c) Designar un director responsable de la elaboración del plan.
d) Establecer un cronograma estimado de tramitación.
e) Acordar la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y/o la suspensión de licencias, en su caso.

2. En atención al carácter monofásico de este procedimiento, el órgano sustantivo podrá tener la condición de órgano promotor, asumiendo las funciones atribuidas al mismo, de conformidad con lo previsto en la legislación básica de evaluación ambiental.

Artículo 15. *Consulta previa.*

1. Acordada la iniciación, el órgano promotor elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del borrador del plan.
2. Asimismo, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración promotora, por el plazo previsto para cada uno de los instrumentos de ordenación, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.

Artículo 16. *Borrador de plan y documento inicial estratégico.*

A la vista de los estudios y aportaciones realizadas, el órgano promotor elaborará un borrador del plan y un documento inicial estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y el contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan.

d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.

e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Artículo 17. *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental.*

1. El órgano promotor remitirá la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan y del documento inicial estratégico, al órgano sustantivo para su comprobación, debiendo, en su caso, otorgar trámite de subsanación.

2. A continuación, una vez realizadas las comprobaciones preceptivas, la solicitud será remitida al órgano ambiental.

3. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, en su caso en el plazo específico que se establezca en el presente Reglamento, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

a) Si estimara de modo inequívoco que el plan es manifiestamente inviable por razones ambientales.

b) Si estimara que el documento inicial estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

c) Si ya hubiese inadmitido o ya hubiese dictado una declaración ambiental estratégica desfavorable en un instrumento de ordenación sustancialmente análogo al presentado.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando en su caso al órgano sustantivo, por un plazo de diez días hábiles que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

4. La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

Artículo 18. *Consulta ambiental.*

1. Una vez comprobado que la documentación presentada cumple los requisitos exigidos, el órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consulta de las administraciones públicas que, por razón de la materia o del territorio, puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias y de las personas interesadas, de acuerdo con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo previsto para cada uno de los instrumentos de ordenación, computados desde su recepción.

2. La finalidad de la consulta a que se refiere el apartado anterior consiste en recabar la información ambiental necesaria para elaborar el documento de alcance sin valorar otro tipo de consideraciones.

3. La falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento, que se podrá proseguir, salvo que se trate de informes preceptivos en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

4. No obstante, si el órgano ambiental careciera de los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas competentes que resulten relevantes, o bien porque, habiéndose recibido, éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe, o lo complete, en el plazo de diez días hábiles. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor y suspende el plazo previsto para elaborar el documento de alcance.

Artículo 19. *Documento de alcance.*

1. Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al promotor del plan y al órgano sustantivo, en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, al objeto de elaborar el avance del plan.

2. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Administración correspondiente y, cuando pertenezca a una administración diferente, de la sede electrónica del órgano ambiental.

Sección 2.ª De la fase de elaboración, evaluación y aprobación

Artículo 20. *Estudio ambiental estratégico y Avance del plan.*

1. Recibido el documento de alcance, el órgano promotor competente elaborará el estudio ambiental estratégico y el documento de avance del plan.

2. En particular, el avance es un documento interno de carácter preparatorio que no tiene carácter vinculante, estando integrado por una memoria y planos de ordenación adecuados a su contenido, en los términos del anexo del presente Reglamento.

Artículo 21. *Información pública, consulta e informes preceptivos del Avance.*

1. El documento de avance del plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública por el plazo previsto para cada instrumento de ordenación, computado a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, y, en su defecto, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles. El periodo de información pública se anunciará en los periódicos y en la sede electrónica del órgano promotor de la forma establecida para cada instrumento de ordenación. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico y, además, un resumen ejecutivo de conformidad con la legislación estatal de suelo.

2. Simultáneamente al trámite de información pública y en los mismos plazos, se llevará a cabo la consulta de las Administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas, que deberán emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes en los plazos previstos para cada instrumento de ordenación, computados a partir de la fecha del requerimiento. Dicha consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

De conformidad con lo previsto en la legislación estatal básica, la falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento, pudiéndose proseguir las actuaciones,, salvo que se trate de informes preceptivos en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

3. En todo caso, tendrán la consideración de administraciones afectadas los ayuntamientos cuyo territorio coincida, total o parcialmente, con el ámbito ordenado, la Administración insular, la Administración autonómica y la Administración estatal.

4. La Administración autonómica y la insular emitirán un informe único sobre todas las cuestiones sectoriales relativas a las competencias de las que sean titulares que pudieran resultar afectadas por el plan. En el caso de la Administración autonómica, además, en cumplimiento del principio de lealtad institucional, si el órgano informante advirtiera que existe algún aspecto del plan sometido a informe del que pudiera resultar una manifiesta infracción del ordenamiento jurídico, lo pondrá en conocimiento del promotor del plan.

5. Independientemente de lo anterior, se solicitarán los informes que sean preceptivos de conformidad con la legislación sectorial, con los efectos previstos en la misma y en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 22. *Aprobación inicial.*

1. A la vista del resultado de los trámites anteriores, se elaborará el documento del plan que vaya a someterse a la aprobación inicial, seleccionándose aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación

de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales; y, de ser preciso, se modificará el contenido del estudio ambiental estratégico.

2. Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano competente elegirá la alternativa o alternativas más adecuadas a la vista de la propuesta que le formulen los servicios administrativos.

3. El documento resultante, que incorporará la alternativa o alternativas seleccionadas, se someterá a informe de los servicios técnicos y jurídicos, así como de las distintas áreas y organismos dependientes o adscritos a la Administración promotora que puedan resultar afectados por el plan en razón de las competencias que ejercen, en el plazo máximo de un mes. En el caso de que los informes internos se contradigan se elevará el conflicto al órgano correspondiente, para que resuelva la discrepancia mediante la emisión de un informe final.

Artículo 23. *Información pública, consulta e informes preceptivos de la aprobación inicial.*

1. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública, consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas y solicitud de los informes sectoriales preceptivos, en los términos previstos en el artículo 21 del presente Reglamento.

2. Transcurrido el plazo de información pública, consulta e informes preceptivos se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas, actualizándose, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

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

Artículo 24. *Declaración Ambiental Estratégica y propuesta final de Plan.*

1. El expediente de evaluación ambiental estratégica, incluyendo la propuesta final de plan, se remitirá al órgano ambiental, a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, en el plazo máximo previsto para cada instrumento de ordenación, contados desde la recepción del expediente completo, prorrogables por un mes más por razones debidamente motivadas y comunicadas a la Administración promotora.

2. El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático. Si el órgano ambiental considera que la información pública no se ha realizado correctamente requerirá al órgano sustantivo para que lo subsane. Asimismo, si el órgano ambiental concluyera que es necesaria información adicional solicitará al órgano promotor la información que sea imprescindible que complete el expediente, informando de ello al órgano sustantivo. En estos casos, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Transcurrido el plazo de tres meses, sin que se hubiese subsanado el expediente y/o remitido la información adicional, o fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando la resolución de terminación a ambos órganos.

3. Si en el expediente de evaluación ambiental estratégica no constara alguno de los informes de las Administraciones públicas afectadas consultadas y el órgano ambiental no dispusiera de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental estratégica, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe, o lo complete, en el plazo de diez días hábiles. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor y suspende el plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Si transcurrido el plazo de diez días el órgano ambiental no hubiese recibido el informe, comunicará al promotor y, en su caso, al órgano sustantivo, la imposibilidad de continuar el procedimiento.

4. Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica se comunicará al promotor y, en su caso, al órgano sustantivo, y se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y en las sedes electrónicas del órgano ambiental y de la Administración competente, en el plazo de quince días hábiles, salvo que existan discrepancias sobre su contenido. Contra la declaración ambiental estratégica no procederá recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la aprobación definitiva del plan.

5. La declaración ambiental estratégica tendrá la vigencia, y, en su caso, podrá modificarse, de conformidad con lo establecido por la legislación básica estatal de evaluación ambiental.

Artículo 25. *Resolución de discrepancias.*

1. En el supuesto de que existan discrepancias, el órgano que tramita el plan trasladará al órgano ambiental escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia.

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

3. De mantenerse la discrepancia, el órgano que tramita el plan elevará la misma al órgano que tenga la competencia para resolverla, que habrá de resolverla en treinta días hábiles. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia.

4. El acuerdo por el que se resuelva la discrepancia se publicará en el Boletín Oficial de Canarias junto con la declaración ambiental estratégica, así como en la sede electrónica de la Administración promotora y, cuando pertenezca a una Administración diferente, en la sede electrónica del órgano ambiental.

Artículo 26. *Aprobación definitiva.*

1. Una vez publicada la declaración ambiental estratégica, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan y previo informe jurídico y técnico, a la aprobación definitiva por el órgano competente, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

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

3. Una vez aprobado de forma definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial correspondiente a los efectos de su entrada en vigor, y en la sede electrónica de la Administración que lo aprueba. Igualmente, se procederá a la publicación de la documentación exigida por la legislación básica de evaluación ambiental.

Artículo 27. *Excepciones.*

La tramitación de los proyectos de interés insular o autonómico y del planeamiento urbanístico de desarrollo se regirá por su régimen específico.

TÍTULO II

Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio

CAPÍTULO I

Directrices de ordenación

Sección 1.ª Contenido y documentación

Artículo 28. *Contenido y alcance.*

1. Las directrices de ordenación (DO) constituyen el instrumento de ordenación territorial estratégica del Gobierno de Canarias, constituyendo el marco de referencia para los restantes instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma.

2. Las directrices de ordenación, que podrán ser generales o sectoriales, tendrán el contenido y alcance previsto en los artículos 89 y 90 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En caso de coincidencia sobre un mismo ámbito territorial, las directrices de ordenación sectorial prevalecerán sobre las directrices de ordenación general, salvo en las determinaciones relativas a los recursos naturales.

Artículo 29. *Documentación.*

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

a) Memoria, en la que se deberán expresar: los elementos recogidos en el artículo 91.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, incluyendo en las directrices sectoriales el análisis de la actividad objeto de ordenación y los aspectos del sistema territorial directamente relacionados; el diagnóstico territorial y ambiental del ámbito o actividad y la evaluación de los elementos significativos de la estructura territorial; y los estudios previos realizados, que se incorporarán como anexos a la misma.

b) Normativa, en la que se contendrá únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.

c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los planos de información y de los planos de ordenación que se estimen necesarios, en la escala que resulte adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido.

d) Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Para su difusión pública, se elaborará un documento resumen que pueda ser fácilmente comprensible.

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 30. *Iniciativa.*

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

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

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

2. El acuerdo de iniciación deberá recoger las causas que la justifiquen, los objetivos que se persiguen, los plazos estimados y la Consejería competente para su elaboración. Asimismo, podrá incluir la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y/o la suspensión de licencias.

Artículo 31. *Tramitación.*

La tramitación y evaluación de las directrices de ordenación seguirán los trámites comunes previstos en el capítulo cuarto del Título primero del presente Reglamento, con las siguientes singularidades:

1.º El plazo de consulta previa no podrá ser inferior a un mes ni superior a dos meses.
2.º El plazo de inadmisión de la solicitud de evaluación es de un mes.
3.º El plazo de consulta ambiental es de dos meses.
4.º Los trámites de información pública, consulta e informes preceptivos, tendrán un plazo mínimo de cuarenta y cinco días y máximo de tres meses. La información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la Comunidad Autónoma, uno por cada provincia, y en la sede electrónica de la consejería.
5.º Finalizado el plazo de información pública y de consulta del documento aprobado inicialmente, se procederá a la aprobación provisional de las directrices de ordenación por el titular de la consejería, acordándose su remisión al Parlamento para su debate conforme al procedimiento establecido para el examen de los planes y programas remitidos por el Gobierno. Además del documento de las directrices se remitirá la documentación ambiental y un documento-resumen de la participación pública e institucional.
6.º A continuación del trámite parlamentario, el titular de la consejería elaborará la propuesta final de las directrices, que se remitirá al órgano ambiental, a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción del expediente completo, prorrogables por un mes más por razones justificadas, que deberán comunicarse a la consejería que promueve el procedimiento.
7.º La aprobación definitiva corresponde al Gobierno de Canarias.
8.º El documento de las directrices aprobado de forma definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica de la consejería competente, con la documentación prevista en la legislación básica en materia de evaluación ambiental.

CAPÍTULO II

Planes insulares de ordenación

Sección 1.ª Contenido y documentación

Artículo 32. *Objeto, fines, contenido, alcance y determinaciones.*

1. Los planes insulares de ordenación (PIO) constituyen el instrumento general de ordenación de los recursos naturales y del territorio de las islas en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación.
2. El objeto, fines, contenido, alcance y determinaciones de los planes insulares de ordenación son los previstos en los artículos 94 a 100 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 33. *Documentación.*

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

a) Memoria, en la que se deberán expresar los elementos recogidos en el artículo 101.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; las alternativas de ordenación; y los estudios previos o complementarios realizados, que se incorporarán como anexos a la misma.
b) Normativa, en la que se contendrá únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.
c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los planos de información y de los planos de ordenación que se estimen necesarios, en la escala que resulte adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido.
d) Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

e) Estudio económico y la programación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes que prevean, en su caso.

2. Para su difusión pública, se elaborará un documento resumen, no técnico, que pueda ser fácilmente comprensible.

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 34. *Competencia.*

Corresponde a los cabildos insulares la competencia para formular, elaborar y aprobar los planes insulares de ordenación.

Artículo 35. *Tramitación.*

1. La tramitación y evaluación de los planes insulares de ordenación seguirán los trámites comunes previstos en el Capítulo IV del Título I del presente Reglamento, así como los específicos recogidos en los artículos 102 y 103 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con las siguientes singularidades:

1.º El plazo de consulta previa no podrá ser inferior a un mes ni superior a dos meses.
2.º El plazo de inadmisión de la solicitud de evaluación es de veinte días hábiles.
3.º El plazo de consulta ambiental es de dos meses.
4.º Los trámites de información pública, consulta e informes preceptivos, tendrán un plazo mínimo de cuarenta y cinco días y máximo de tres meses. La información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla, en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica del Cabildo.
5.º El plazo para formular la declaración ambiental estratégica es de tres meses, prorrogable por un mes más.

2. Concluida la tramitación, y una vez aprobado definitivamente, se procederá a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica del Cabildo.

TÍTULO III

Planes y normas de espacios naturales protegidos y Red Natura 2000

CAPÍTULO I

Contenido y documentación

Artículo 36. *Contenido, alcance y determinaciones.*

Los planes y normas de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000 tendrán el contenido, alcance y determinaciones, previstas en los artículos 104 a 110, 169 y 175 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 37. *Documentación.*

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

a) Memoria, que contendrá un estudio de los ecosistemas, un diagnóstico del estado de conservación del espacio y los recursos, delimitará las distintas zonas, el régimen de protección y el aprovechamiento de los recursos, si diera lugar, objetivos y estrategia de gestión, y criterios de seguimiento ecológico, debiendo justificar la compatibilidad de la clasificación y categorización del suelo, del régimen de usos e intervención, y de las condiciones para la autorización que se establezcan, con los fines de protección del espacio.
b) Normativa de directa aplicación, incluyendo zonificación, en su caso clasificación y categorización de suelo, régimen de usos e intervenciones y condiciones para la autorización de los usos, así como determinaciones de gestión y seguimiento.
c) Anexo cartográfico.

d) Documentación ambiental, en su caso.
e) Estudio económico de las actuaciones que se prevean, en su caso.

CAPÍTULO II

Procedimiento

Artículo 38. *Iniciativa.*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 112 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, salvo en el caso de los parques nacionales, la competencia para formular los instrumentos de ordenación de los espacios naturales corresponde a los cabildos insulares, que podrá acordar su iniciación:

a) A iniciativa del propio cabildo, previo informe del correspondiente patronato insular de espacios naturales protegidos.
b) A propuesta de los patronatos insulares de espacios naturales protegidos y de los ayuntamientos, en los espacios naturales protegidos sobre los que ejerzan sus competencias, mediante solicitud acompañada de certificación del acuerdo adoptado por su órgano rector y de un documento base.

Artículo 39. *Procedimiento.*

1. La tramitación de los planes rectores de uso y gestión de parques naturales y rurales, los planes directores de las reservas naturales, integrales y especiales, los planes especiales de los paisajes protegidos y los planes de protección y gestión de lugares de la Red Natura 2000 no incluidos en la red canaria de espacios protegidos, tiene las siguientes particularidades:

a) La elaboración de avance solo será preceptiva en los planes rectores de uso y gestión de parques rurales, de parques naturales cuando exista asentamiento de población preexistente, y en los planes especiales de paisajes protegidos.
b) En el caso de los planes rectores de uso y gestión, el plazo para evacuar los informes y las consultas será de dos meses.
c) Cuando la iniciativa sea del cabildo insular, se dará trámite de consulta al patronato insular de espacios naturales protegidos.
d) Se dará trámite de consulta a los Ayuntamientos afectados y a la Administración autonómica.
e) De conformidad con lo previsto en la disposición adicional décima de la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, únicamente deberán someterse a evaluación ambiental estratégica cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los términos previstos en la legislación estatal básica.
f) La aprobación corresponderá a los cabildos insulares, previo informe preceptivo del departamento competente del Gobierno de Canarias.
g) En lo no previsto, se estará al procedimiento de aprobación de los planes territoriales de ordenación adecuado a la finalidad protectora de estos instrumentos y a la obligación o no de evaluación ambiental estratégica.

2. Las normas de conservación de los monumentos naturales y de los sitios de interés científico se aprobarán por el cabildo, previo cumplimiento de los trámites de solicitud de los informes preceptivos y de información pública y consulta a las Administraciones afectadas y personas interesadas por plazo de cuarenta y cinco días.
3. La elaboración de los planes rectores de uso y gestión de los parques nacionales se regirán por su normativa específica. Su tramitación corresponde al departamento competente de la Administración autonómica, y su aprobación al Gobierno de Canarias, en el marco de la legislación estatal básica.
4. En cuanto a los planes de desarrollo sectorial de los parques nacionales se estará a lo dispuesto en el artículo 114.3 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

TÍTULO IV

Planificación territorial

CAPÍTULO I

Planes territoriales de ordenación

Sección 1.ª Contenido y documentación

Artículo 40. *Contenido y alcance.*

1. Los planes territoriales de ordenación constituyen un instrumento de ordenación de la isla en concreción y desarrollo de los planes insulares y, en su caso, de las directrices de ordenación.

2. Los planes territoriales de ordenación, que podrán ser parciales o especiales, tendrán el contenido y alcance previstos en los artículos 119 a 120 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 41. *Documentación.*

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

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria; y 2. Planos de información, en la escala que resulte adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación, en la que se deberá recoger el análisis de alternativas y los estudios previos o complementarios realizados, que se incorporarán como anexos a la misma; 2. Planos de ordenación, en la escala que resulte adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido; 3. Normativa; 4. Programa de actuación y estudio económico-financiero.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. También forman parte del contenido documental del plan los informes de contestación a las alegaciones presentadas en los trámites preceptivos de participación pública y de consulta correspondientes a las distintas fases de su tramitación.

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 42. *Iniciativa y acuerdo de iniciación.*

1. La iniciativa para formular planes territoriales parciales (PTP) y especiales (PTE) corresponderá a los cabildos insulares.

En el caso de los planes territoriales especiales (PTE), la iniciativa para formular podrá corresponder también al Gobierno de Canarias, a través de la consejería competente por razón de la materia.

2. Con independencia de quien formule la iniciativa, el acuerdo de iniciación del procedimiento de elaboración del plan corresponde al Pleno del Cabildo, debiendo establecer lo siguiente:

a) Fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación.

b) Designar el órgano promotor y ambiental, de acuerdo con sus propias normas organizativas.

c) Designar un director responsable de la elaboración del plan.

d) Establecer un cronograma estimado de tramitación.

e) Adoptar la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y/o la suspensión de licencias, en su caso.

Artículo 43. *Competencia.*

1. Corresponde a los cabildos insulares la competencia para proponer, elaborar y aprobar los planes territoriales parciales (PTP) y especiales (PTE).

2. El acuerdo de iniciación, la aprobación inicial y la aprobación definitiva corresponden, en todo caso, al Pleno del Cabildo. La aprobación definitiva del plan podrá ser total o parcial.

Artículo 44. *Tramitación.*

1. La tramitación y evaluación de los planes territoriales de ordenación seguirán los trámites comunes previstos en el Capítulo IV del Título I del presente Reglamento, con las siguientes singularidades:

1.º El plazo de consulta previa es de un mes.

2.º El plazo de inadmisión de la solicitud de evaluación es de veinte días hábiles.

3.º El plazo de consulta ambiental es de dos meses.

4.º Los trámites de información pública, consulta e informes preceptivos, tendrán un plazo mínimo de cuarenta y cinco días y máximo de dos meses. La información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla, en el boletín oficial de Canarias y en la sede electrónica del cabildo.

5.º El plazo máximo para formular la declaración ambiental estratégica es de dos meses. Esta declaración se publicará conforme determina la legislación básica; si bien, cuando la formulación no correspondiente al cabildo insular, la misma se publicará también en la sede electrónica del órgano ambiental.

6.º Si las determinaciones del plan territorial afectasen a un espacio natural protegido, incluidos los de la Red Natura 2000, se requerirá informe del órgano encargado de su gestión. Cuando no estuviese constituido el órgano de gestión, el informe de compatibilidad deberá ser emitido por el correspondiente cabildo insular.

2. Concluida la tramitación, y una vez aprobado, se procederá a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, así como en la sede electrónica de la Administración promotora, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CAPÍTULO II

Proyectos de interés insular o autonómico

Sección 1.ª Contenido

Artículo 45. *Objeto, determinaciones y fuerza jurídica.*

1. Los proyectos de interés insular (PII) o autonómico (PIA) pueden tener por objeto la ordenación territorial y urbanística y el diseño de sistemas generales, dotaciones y equipamientos estructurantes, así como actuaciones industriales, energéticas, turísticas no alojativas, culturales, deportivas, sanitarias o de naturaleza análoga, de carácter estratégico, cuando sea preciso para atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes de acuerdo con lo establecido por el artículo 123 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Igualmente, los proyectos de interés insular (PII) o autonómico (PIA) pueden tener por objeto la ejecución de esas infraestructuras y de cualesquiera de esas actuaciones, previstas en los instrumentos de ordenación, cuando sea preciso para atender la misma clase de necesidades a que se refiere el apartado anterior.

3. Todos estos proyectos pueden aprobarse en ejecución de las Directrices, del planeamiento insular o bien de forma autónoma. Por su finalidad, las determinaciones de ordenación que incorporen, como las condiciones de ejecución que establezcan, prevalecen sobre el planeamiento insular y municipal en los términos fijados por el artículo 126 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. Los proyectos de interés insular o autonómico contendrán, cuando menos, las determinaciones establecidas en el artículo 125 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

5. La proyección espacial y territorial de estos proyectos se acomodará a las prioridades y limitaciones fijadas por el artículo 123.4 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

6. Todos los proyectos de interés insular o autonómico son inmediatamente ejecutivos, sin que sea preciso incorporar sus determinaciones, estructurales y/o pormenorizadas, a otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

7. Igualmente, dado su carácter finalista, los proyectos de interés insular o autonómico incorporarán todas las determinaciones precisas para su gestión y ejecución, incluyendo los instrumentos de reparcelación, de urbanización y convenios que sean necesarios. A estos efectos, la Administración competente podrá emplear cualquiera de las formas admitidas en la legislación urbanística, contractual y, en su caso, patrimonial.

8. La gestión y ejecución de los proyectos corresponde a la Administración pública que los aprueba, sin que ello impida la colaboración interadministrativa mediante convenio.

Sección 2.ª Procedimiento de elaboración y aprobación

Artículo 46. *Iniciativa pública.*

1. La iniciativa pública para la elaboración de un proyecto de interés insular o autonómico corresponde, respectivamente, al Pleno del Cabildo insular y al Gobierno de Canarias.

2. En orden a ejercer esa iniciativa, el órgano correspondiente adoptará un acuerdo de iniciación en el que se dé cuenta de las circunstancias sobrevenidas o de urgencia que motivan el proyecto, y de su carácter estratégico, y se declare de interés insular o autonómico.

3. La formulación de la propuesta para adoptar el anterior acuerdo puede proceder del departamento o la consejería con competencias por razón de la materia o, de afectar, a dos o más órganos superiores, de la que sea competente en materia de ordenación territorial. Este órgano viene obligado a acompañar la propuesta con los documentos e informes precisos para que pueda ser adoptado el acuerdo mencionado.

4. La iniciativa de elaboración será igualmente pública cuando proceda de otra Administración pública y la misma sea asumida, a efectos de su tramitación, por el Cabildo Insular o por el Gobierno de Canarias, en particular en los casos en que se produzca una concurrencia de competencias. En caso contrario, la propuesta será tramitada conforme al procedimiento del artículo siguiente.

5. El acuerdo de iniciación deberá incorporar la documentación prevista en el apartado 3 del artículo siguiente, a excepción del pago del canon previsto en la letra e) y la prestación de garantía de la letra f).

Artículo 47. *Iniciativa privada.*

1. Los proyectos de interés insular o autonómico pueden ser promovidos por sujetos privados mediante la formulación de una solicitud dirigida al órgano insular o autonómico competente.

2. Con carácter previo a presentar la solicitud a que se refiere el apartado siguiente, el promotor podrá recabar de la Administración competente un informe previo de viabilidad de la propuesta o proyecto que pretenda plantear, aportando, a este efecto una memoria explicativa de su objeto. El informe se emitirá en un mes, transcurrido el cual se entenderá favorable. En todo caso, este informe no prejuzga ni condiciona la decisión final que adopte la Administración correspondiente cuando conozca la iniciativa en detalle.

3. La solicitud de un proyecto de interés insular o autonómico deberá estar acompañada de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa y la descripción detallada de la ordenación y de las previsiones de ejecución necesarias, incluido el análisis ambiental de las distintas alternativas, con inclusión de la alternativa cero, y sus posibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales.

b) Proyecto de obra, en su caso.

c) Solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran necesarias para la conexión con las redes generales de servicios y comunicaciones, garantizando la operatividad y calidad de las infraestructuras públicas preexistentes.

d) Asunción de todos los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento y, en su caso, el pago del correspondiente canon.

e) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, en el que se precisará la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, las fuentes de financiación y el canon que deba pagarse al municipio o municipios afectados.

f) Acreditación de la prestación de garantía correspondiente.

g) Acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno.

h) Documentación gráfica que sea precisa para reflejar con claridad y precisión las determinaciones exigidas legalmente.

i) Documentación ambiental, que incluirá en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

j) Normativa territorial y urbanística aplicable, en su caso.

Artículo 48. *Admisión de la iniciativa privada.*

1. Una vez recibida la solicitud y comprobado el cumplimiento de los requisitos y contenidos preceptivos, el departamento autonómico o la consejería insular competente por razón de la materia, previo informe de los municipios en cuyo suelo se pretenda ejecutar, elevará la petición junto con la propuesta correspondiente al Gobierno o al Pleno, a los efectos de que ese órgano se pronuncie, de forma discrecional, sobre el interés insular o autonómico del proyecto planteado.

2. En caso de que se denegara el interés público, el órgano gestor procederá al archivo de la solicitud, notificándolo al promotor. Transcurridos tres meses sin que se hubiera notificado la decisión correspondiente, la petición se entenderá desestimada por silencio administrativo.

3. En el supuesto que se declarara el interés autonómico o insular del proyecto formulado se continuará la tramitación.

4. La declaración de interés autonómico o insular no condiciona ni prejuzga la decisión final que adopte el órgano competente.

Artículo 49. *Instrucción.*

1. Declarado el interés insular o autonómico o, en caso de iniciativa pública, adoptado el acuerdo de iniciación, se someterá el expediente a información pública, a audiencia de las personas propietarias afectadas por plazo de un mes a contar de la publicación del acuerdo en el boletín oficial de canarias. Igualmente, se anunciará en al menos dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica de la administración.

2. Con carácter simultáneo de los trámites anteriores y en el mismo plazo, el proyecto se someterá a informe de la Administración autonómica o insular, según corresponda, y de los municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores. La falta de emisión de informes no interrumpirá la tramitación. No se tendrán en cuenta los informes y alegaciones recibidas fuera de plazo.

3. Cuando el proyecto tenga por objeto la ordenación y el diseño, y no solo la ejecución de una infraestructura o actuación concreta, con anterioridad a la apertura de los trámites señalados, se recabará el parecer del órgano ambiental de conformidad con lo dispuesto por la Ley estatal de evaluación ambiental, adaptando los trámites de aprobación a los propios de la evaluación ambiental estratégica, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 129 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. En los casos en que el proyecto no comporte ordenación, la iniciativa se someterá a evaluación de impacto ambiental cuando proceda de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos y en la legislación básica de evaluación ambiental.

Artículo 50. *Resolución de discrepancias.*

Concluida la instrucción del procedimiento, una vez informadas las alegaciones y los informes institucionales, si uno o varios de los municipios en cuyo territorio vaya a implantarse el proyecto han manifestado disconformidad con el mismo, el expediente se elevará al Gobierno de Canarias para que, previa ponderación de los intereses concurrentes, adopte la decisión que sea pertinente en consideración al interés público que deba prevalecer.

Artículo 51. *Aprobación definitiva.*

1. El Pleno del Cabildo o el Gobierno de Canarias, a la vista de lo actuado, adoptarán el acuerdo que consideren más adecuado para los intereses públicos que representan.
2. En caso de ser favorable, el acuerdo de aprobación del proyecto podrá contener las condiciones y las medidas correctoras que se estimen precisas.
3. En otro caso, el órgano competente acordará motivadamente denegar la aprobación del proyecto. El transcurso de seis meses desde la notificación de la declaración de interés insular o autonómico sin que se hubiera adoptado acuerdo expreso permitirá el promotor privado entender desestimada su iniciativa por silencio administrativo.
4. Una vez aprobado, el órgano competente remitirá el acuerdo de aprobación del proyecto de interés insular o autonómico al Boletín Oficial de Canarias para su publicación, conforme a lo previsto en el artículo 128.f) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. En el caso de que sea de iniciativa privada, el coste correrá a cargo del promotor.

Sección 3.ª Efectos y ejecución

Artículo 52. *Efectos.*

1. Una vez publicado el proyecto de interés insular o autonómico producirá los efectos jurídicos establecidos en el artículo 130 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.
2. En particular, estos proyectos están exentos de licencia urbanística en los términos recogidos en el artículo 331, apartados 1.g) y 2, de la misma Ley.

Artículo 53. *Ejecución.*

1. El proyecto aprobado tendrá vigencia hasta la finalización de su completa ejecución. No obstante, el órgano que lo hubiere aprobado, previo expediente contradictorio, podrá acordar su extinción anticipada en los supuestos y con los efectos jurídicos señalados por el artículo 131 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
2. En los casos previstos legalmente, y a instancia del interesado, el promotor del proyecto aprobado podrá ser sustituido por otra persona o entidad previa autorización de la Administración competente.

TÍTULO V

Instrumentos de ordenación urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 54. *Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística se realizará a través de los planes e instrumentos previstos en los artículos 133 y 134 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el artículo 2 del presente Reglamento.
2. Los instrumentos de ordenación utilizarán las siguientes abreviaturas:

A. Normas técnicas del planeamiento urbanístico (NTPU).
B. Planes generales de ordenación (PGO).
C. Instrumentos urbanísticos de desarrollo:

a) Planes parciales (PP).
b) Planes especiales (PE).

D. Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial:

a) Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU).
b) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM).

E. Instrumentos complementarios:

a) Estudios de Detalle (ED).
b) Catálogos (CTGO).
c) Ordenanzas municipales de edificación (OME).
d) Ordenanzas municipales de urbanización (OMU).
e) Ordenanzas provisionales insulares (OPI).
f) Ordenanzas provisionales municipales (OPM).

Artículo 55. *Niveles de ordenación urbanística.*

La ordenación urbanística de los municipios canarios se desarrolla a través de la ordenación estructural y pormenorizada, en los términos y con los límites previstos en los artículos 135, 136 y 137 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 56. *Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las reglas sustantivas de ordenación establecidas por el artículo 138 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En el caso particular de la ordenación de ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad se estará a lo dispuesto en la disposición adicional quinta del presente Reglamento.

Artículo 57. *Límites de la potestad de planeamiento urbanístico.*

Los instrumentos de planeamiento urbanístico respetarán los límites previstos en el artículo 139 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias sobre reclasificación, incremento de la edificabilidad media y densidad global y realización de modificaciones.

Artículo 58. *Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.

Artículo 59. *Memoria informativa.*

1. La memoria informativa realizará una descripción lo más detallada posible de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación de que se trate, recogiendo todos aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos, entre ellos los siguientes:

a) Planeamiento vigente con anterioridad.
b) Situación en el territorio.
c) Características naturales del territorio desde el punto de vista geológico, topográfico, climático, biológico, natural y otras.
d) Zonas en las que se asienta la población sobre el territorio, condición socio-económica, evolución y cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma, destacando aquellas zonas que por sus condiciones de urbanización y edificación puedan clasificarse como suelo urbano consolidado.
e) Descripción del suelo rústico existente haciendo referencia a los valores que concurren o han variado en relación con sus diversas categorías.
f) Descripción de aquellas zonas afectadas por la legislación sectorial, que pueden ser objeto de competencia de otras administraciones o sometidos a instrumentos de ordenación diferentes, tales como espacios naturales, carreteras, puertos, aeropuertos, costas, bienes hidráulicos, instalaciones penitenciarias o militares, centros de atención a emigrantes, entre otras.
g) Descripción de aquellas zonas en la que se encuentren bienes sometidos a la normativa sobre patrimonio histórico-artístico.
h) Identificación de las zonas en relación con los usos a los que estuvieran destinados, recogiendo las edificaciones, construcciones o infraestructuras y vegetación existentes.
i) Sistemas generales y dotaciones locales existentes.

2. Asimismo, formará parte de la memoria informativa los aspectos relativos a la protección del paisaje.
3. Se incorporarán como anexos a la memoria informativa los estudios que se hubieran realizado.
4. Sin perjuicio de su inclusión en los instrumentos para la ejecución del planeamiento, la información catastral podrá formar parte de los instrumentos de desarrollo.

Artículo 60. *Planos de información.*

Los planos de información reflejarán gráficamente, a una escala adecuada, los aspectos recogidos en la memoria de información, con las limitaciones previstas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 61. *Memoria justificativa.*

1. La memoria justificativa contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma. En particular deberá hacer referencia:

a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.
b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.
c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.
d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.
e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.
f) Justificación de los usos globales del territorio.
g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.
h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.

2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

Artículo 62. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación deberán reflejar:

a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.
b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.
c) Los sistemas generales y dotaciones locales.
d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.

2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.
3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación.

Artículo 63. *Normativa.*

1. La normativa establecerá, de forma clara y sencilla, las determinaciones y mandatos necesarios para asegurar la efectividad de los instrumentos de ordenación, según la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.
2. Dentro del contenido de la normativa, ajustado a cada instrumento de ordenación, se incluirán disposiciones relativas a:

a) Generalidades y conceptos utilizados.
b) Régimen urbanístico del suelo, incluyendo los usos permitidos, compatibles y prohibidos.
c) Las disposiciones adecuadas para dar efectividad al contenido del plan, en el marco del ordenamiento jurídico.

3. La normativa se realizará utilizando la técnica jurídica necesaria para la redacción de normas, separando aquellas determinaciones en artículos, que se podrán agrupar, si fuera necesario, en títulos, capítulos y secciones. Se añadirán las disposiciones adicionales, derogatorias, transitorias y finales que fueran precisas.
4. Las normas urbanísticas del plan no podrán:

a) Reproducir otras disposiciones legales o reglamentarias, salvo cuando sea imprescindible para la intelegibilidad del texto.
b) Introducir recomendaciones.
c) Incluir prohibiciones de carácter genérico. Se incluyen aquí las cláusulas del tipo «queda prohibido todo lo no previsto expresamente en esta norma o plan».
d) Recoger contenido propio de las ordenanzas de edificación o urbanización.

5. Las determinaciones previstas en la normativa que incumplan lo previsto en el apartado anterior serán nulas y se tendrán por no puestas.

Artículo 64. *Estudio económico-financiero.*

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.
2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:

a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.
b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:

a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.

b) Espacios de jardinería y zonas verdes.

c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.

d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.

e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.

f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.

g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.

h) Establecimiento de servicios de transporte.

i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.

j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.

k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.

Artículo 65. *Informe de sostenibilidad económica.*

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal.

Artículo 66. *Documentación ambiental.*

1. La documentación ambiental incorporará la información prevista por la legislación básica de evaluación ambiental en función del tipo de evaluación que corresponda.

2. Cuando por aplicación de la legislación no fuera necesaria realizar la evaluación ambiental estratégica, la información ambiental que corresponda formará parte de los documentos de información y de ordenación.

CAPÍTULO II

Normas técnicas del planeamiento urbanístico

Artículo 67. *Objeto.*

1. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico (NTPU) previstas en el artículo 141 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tendrán por objeto establecer:

a) Requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, así como normas específicas que deban ser observadas por estos en la ordenación del espacio litoral y el uso turístico.

b) Criterios para determinar la dimensión, idoneidad y condiciones de contigüidad o extensión que deban cumplir los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber los crecimientos previsibles de carácter residencial, turístico, industrial y terciario.

c) Criterios para la determinación de estándares mínimos de suelo para equipamientos y dotaciones, incluyendo entre ellos la perspectiva de la igualdad de género.

d) Tipos y condiciones de establecimientos susceptibles de ser implantados en suelo rústico y particularmente de los industriales.

e) Criterios para la apreciación de la inadecuación objetiva de los terrenos para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por razones económicas, geotécnicas o morfológicas.

f) Criterios de sostenibilidad y de eficiencia energéticas a contemplar por el planeamiento.

g) Normalización de todas las tramas representativas de las clasificaciones, categorizaciones y usos, que habrán de utilizarse en ortofotos actualizadas –con delimitaciones de las parcelas catastrales superpuestas– y en los planos y documentación gráfica en general de los instrumentos de ordenación territorial, de ordenación de los recursos naturales, de regulación de los espacios naturales y de ordenación urbanística.

h) Normalización de plantillas de índices y desarrollo sistemático y, estándares del contenido de los instrumentos de ordenación, para armonizar las siglas identificativas, el formato, volumen y lenguaje de todos ellos, favoreciendo así su comprensión y manejo por todas las personas y simplificando los trabajos de redacción.

2. Las Normas Técnicas podrán aprobarse con carácter general o parcial, haciendo referencia a uno o a varios instrumentos de ordenación.

Artículo 68. *Procedimiento.*

1. Las normas técnicas del planeamiento se aprobarán por Decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. En el procedimiento deberá darse audiencia a los cabildos insulares, a los municipios, a la federación canaria de municipios, así como a las organizaciones profesionales y sociales vinculadas con la materia, con carácter previo a su aprobación.

3. Las Normas Técnicas podrán incorporar flujogramas que faciliten la correcta tramitación de los instrumentos de ordenación.

4. Una vez aprobadas y publicadas, las normas técnicas serán vinculantes para todos los instrumentos de ordenación urbanística, si bien su incorporación se producirá con ocasión de la modificación sustancial de cada uno de ellos.

CAPÍTULO III

Planes generales de ordenación

Sección 1.ª Objeto y contenido

Artículo 69. *Objeto y contenido.*

Los planes generales de ordenación (PGO) definen el modelo territorial y urbanístico del municipio en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación y del planeamiento insular con el contenido al que se refiere el artículo 142 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 70. *Iniciativa.*

1. La competencia para formular, elaborar y aprobar los planes generales de ordenación corresponde a los municipios de conformidad con lo previsto en los artículos 143 y 144 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y del presente Reglamento.

2. Con carácter general, el acuerdo de iniciación, la aprobación inicial y la aprobación definitiva corresponden al Pleno del ayuntamiento. La aprobación definitiva podrá ser total o parcial. En el caso de los municipios de gran población, la aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 71. *Tramitación.*

1. La tramitación y evaluación de los planes generales de ordenación seguirán los trámites comunes previstos en el Capítulo IV del Título I del presente Reglamento, con las siguientes singularidades:

1.º El plazo de consulta previa es de un mes.
2.º El plazo de inadmisión de la solicitud de evaluación es de veinte días hábiles.
3.º El plazo de consulta ambiental es de cuarenta y cinco días hábiles.
4.º Los trámites de información pública, consulta e informes preceptivos, tendrán un plazo mínimo de cuarenta y cinco días y máximo de dos meses. La información pública se anunciará en el boletín oficial de Canarias, en al menos uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.
5.º El plazo para formular la declaración ambiental estratégica es de dos meses, pudiendo ser ampliado otro mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al ayuntamiento.

2. Concluida la tramitación, y una vez aprobado definitivamente, se procederá a la publicación del acuerdo y la normativa tanto en el Boletín Oficial de Canarias como en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente de conformidad con lo previsto en la legislación básica de régimen local, en los términos descritos en el artículo 103 del presente Reglamento.
3. Cuando el Plan General de Ordenación cuente con la ordenación estructural y se pretenda desarrollar la ordenación pormenorizada completa, en su elaboración, evaluación ambiental y aprobación se aplicará el procedimiento previsto para los planes parciales y especiales de ordenación regulado por los artículos 72 a 84 de este Reglamento.
4. En el supuesto de que el Plan General de Ordenación de un municipio de menos de 100.000 habitantes incorpore toda la ordenación, la evaluación ambiental estratégica de lo pormenorizado podrá ser encomendada, mediante convenio, al órgano ambiental autonómico por el Ayuntamiento correspondiente. En este caso, los trabajos de evaluación podrán iniciarse de forma simultánea a los trámites de formalización del convenio.

CAPÍTULO IV

Instrumentos urbanísticos de desarrollo

Sección 1.ª Objeto y clases

Artículo 72. *Planes parciales de ordenación.*

Los planes parciales de ordenación (PP) a los que se refiere el artículo 145 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable:

a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento cuando no se encuentren ordenados directamente por el plan general.
b) Modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por el plan general de ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que establezca dicho plan.

Artículo 73. *Planes especiales de ordenación.*

1. Los planes especiales de ordenación (PE) previstos en el artículo 146 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:

a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.
b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano.
e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.
g) Cualquier otra análoga que se prevea en otras disposiciones.

3. Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se regirán por su normativa específica.
4. Para alcanzar la finalidad que los justifica, los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructural como parte de la memoria justificativa.
5. Se relaciona con el instrumento general de ordenación a través del principio de especialidad.

Sección 2.ª Procedimiento

Artículo 74. *Evaluación ambiental.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumple con las determinaciones del plan general que desarrollen, previamente evaluado.
2. En el caso de que a juicio del órgano ambiental el plan parcial o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, aplicándose las reglas previstas en los apartados 4 a 7 del artículo 148 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. En este supuesto se seguirá el procedimiento señalado para los planes generales de ordenación, sin que sea necesario el trámite de avance del plan.

Artículo 75. *Iniciativa.*

1. Cualquier sujeto, público o privado, podrá elaborar y proponer planes parciales y planes especiales, en los términos fijados por el plan general.
2. La iniciativa privada puede ser formulada por personas propietarias o no propietarias, en los términos y con los requisitos previstos en el artículo 210 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
3. La iniciativa pública puede ser ejercida por el propio municipio o por otras Administraciones públicas.

Artículo 76. *Iniciación del procedimiento y documentación.*

1. Cuando la iniciativa sea del propio municipio, el Pleno, previo informe técnico y jurídico, solicitará al órgano ambiental el inicio de la evaluación ambiental.
2. Cuando la iniciativa provenga de una Administración pública diferente al municipio o de un promotor privado, el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento.
3. Todas las iniciativas deberán ir acompañadas de una solicitud de evaluación ambiental simplificada, acompañada de la siguiente documentación:

a) Un borrador de plan.

b) Un documento ambiental estratégico.
c) La documentación exigida por la legislación sectorial.

4. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica.

5. En el supuesto previsto en el apartado segundo, si la solicitud de inicio no incluyera los documentos señalados en el apartado anterior, se requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en la legislación de Procedimiento Administrativo Común sobre la subsanación de la solicitud.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada cumple los requisitos previstos en la legislación sectorial y en el presente Reglamento.

Artículo 77. *Admisión de la solicitud y consulta ambiental.*

1. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

2. El plazo de consulta ambiental es de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

Artículo 78. *Informe ambiental estratégico.*

1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar, con el alcance y efectos previstos en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2. El informe ambiental estratégico se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación; poniéndolo en conocimiento del promotor del plan a los efectos de la elaboración del plan.

Artículo 79. *Aprobación inicial del plan.*

1. Previo los informes de los servicios técnicos y jurídicos municipales, el plan se someterá a la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento. En el caso de los municipios de gran población, el documento se someterá a la aprobación de la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con la legislación de régimen local.

2. Cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten insubsanables. En todo caso, la aprobación inicial no condicionará en modo alguno la resolución que se derive de la tramitación del procedimiento.

Artículo 80. *Información pública, consultas e informes preceptivos.*

1. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública por el plazo fijado por la legislación ambiental o sectorial aplicable o, en su defecto, de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayo difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

2. Simultáneamente, en el mismo plazo, computado a partir de la fecha del requerimiento, se llevará a cabo:

a) La consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y solicitud de los informes preceptivos.
b) La audiencia a todos aquellos propietarios incluidos en el sector o ámbito a ordenar que no hubieran apoyado la iniciativa.

3. En el caso de los planes especiales de protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas o sitios históricos se requerirá informe favorable del cabildo insular

correspondiente, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses a partir de su solicitud, transcurridos los cuales se entenderá que es favorable.

4. De conformidad con la legislación básica estatal, la falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

5. La documentación que se someta a información pública deberá incorporar los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación básica estatal.

Artículo 81. *Información pública a instancia del promotor.*

1. En el caso de planes de iniciativa privada, transcurridos dos meses desde la aprobación inicial sin que se haya anunciado la información pública, el promotor podrá cumplimentar ese trámite por sus propios medios, poniéndolo en conocimiento de la administración urbanística. En este caso, la información pública se realizará por plazo de un mes mediante anuncio publicado por el promotor en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.

2. Las alegaciones se presentarán en el ayuntamiento, pudiéndose consultar la iniciativa y su documentación en las oficinas municipales. Concluido el plazo correspondiente, se tendrá por cumplimentado el trámite de información pública a todos los efectos.

Artículo 82. *Elaboración de la versión definitiva del plan.*

1. Finalizado el plazo de información pública, de consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y de solicitud de los informes preceptivos, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

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

Artículo 83. *Aprobación definitiva y publicación.*

1. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes parciales y especiales, previo el correspondiente informe técnico y jurídico de los servicios municipales. En el caso de los municipios de gran población se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación y la dirección electrónica para su consulta y el boletín en el que ha sido publicado el informe ambiental estratégico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 ter, apartado 2, de la Ley reguladora de las bases del Régimen Local.

Artículo 84. *Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada.*

1. Los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de tres meses a partir de la finalización del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial del plan o, en su caso, del documento modificado. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por dos meses.

2. Transcurrido el plazo mencionado sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo en los casos de los planes parciales; y desestimados por silencio negativo en el caso de los planes especiales.

3. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico y, en concreto:

a) Por no contener los documentos establecidos por los preceptos que le sean directamente aplicables.

b) Por no contener las determinaciones establecidas por los preceptos que le sean directamente aplicables.

c) Por incluir determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.

d) Por carecer de evaluación ambiental, cuando fuere preceptiva.

4. Cuando el promotor considere que el plan parcial se hubiera aprobado por silencio administrativo, dirigirá escrito al Ayuntamiento al objeto de que se proceda a la publicación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 25.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

CAPÍTULO V

Instrumentos complementarios

Sección 1.ª Estudios de detalle

Artículo 85. *Objeto y límites.*

1. Los estudios de detalle (ED) tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como a la accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Artículo 86. *Procedimiento.*

1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.

2. La elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:

a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.

b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.

c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.

d) Se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.

e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.

f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.

h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.

i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.

3. El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor.

Sección 2.ª Catálogo de protección

Artículo 87. *Obligatoriedad y forma.*

1. Los catálogos de protección (CTGO) a los que se refiere el artículo 151 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico, técnico o cualquier otra manifestación cultural o ambiental. También se recogerán los caminos reales y los senderos tradicionales por su especial valor etnográfico.

2. Los ayuntamientos tienen la obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección, que contenga la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus características singulares o de acuerdo con la normativa del patrimonio histórico de Canarias, requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso. El catálogo tendrá la forma de registro administrativo accesible por medios telemáticos.

3. Los catálogos podrán formularse como documentos integrantes del planeamiento territorial o urbanístico o como instrumentos de ordenación autónomos. En este último supuesto, en su formulación, tramitación y aprobación se estará a lo previsto para los planes especiales de ordenación.

Artículo 88. *Registro de Catálogos.*

1. En cada cabildo insular se llevará un registro público de carácter administrativo, en el que se inscribirán todos los bienes y espacios incluidos en los catálogos municipales de la respectiva isla. La inscripción se efectuará de oficio, una vez aprobados definitivamente los distintos planes o, en su caso, los catálogos.

2. Los cabildos insulares anotarán en dicho registro, con carácter preventivo:

a) Los bienes catalogables que sean objeto de protección por los planes o catálogos en tramitación, desde el momento de su aprobación inicial.

b) Aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y de los espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos procedimientos.

3. Los Cabildos insulares y los municipios facilitarán el acceso a la consulta de los catálogos a través de sus respectivos portales web.

4. Los catálogos se rigen por el principio de competencia y especialidad respecto de los instrumentos que los contengan.

Artículo 89. *Catálogos de impactos.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 152 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los ayuntamientos elaborarán un catálogo de impactos (CI) conteniendo una relación detallada de construcciones en suelo rústico que por sus características tipológicas, compositivas o por su situación deterioren de forma notoria el paisaje rural, y respecto de las cuales haya transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones de restablecimiento de la legalidad.

2. El alcance de las medidas de corrección se precisará en las correspondientes fichas descriptivas, pudiendo consistir en la demolición total o parcial, la rehabilitación o la adaptación de las mismas a la tipología tradicional de la zona en la que se encuentre.

3. Los catálogos de impactos se regirán por lo dispuesto por los artículos 87.3 y 88.3 y 4 del presente Reglamento.

Sección 3.ª Ordenanzas

Artículo 90. *Ordenanzas municipales de urbanización.*

1. Las ordenanzas municipales de urbanización (OMU) 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.

2. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico.

Artículo 91. *Ordenanzas municipales de edificación.*

1. Las ordenanzas municipales de edificación (OME) tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

2. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Artículo 92. *Elementos comunes.*

1. 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.

2. 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.

3. Los municipios facilitarán el acceso a la consulta de estas ordenanzas a través de sus portales web.

Artículo 93. *Ordenanzas provisionales insulares y municipales.*

1. Las Ordenanzas provisionales insulares y municipales se regirán por lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Dichas Ordenanzas permanecerán vigentes mientras no se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes, sin perjuicio de la obligación de las Administraciones competentes de proceder a dicha adaptación en un plazo máximo de dos años.

TÍTULO VI

Cuestiones comunes

CAPÍTULO I

Legitimación

Artículo 94. *Personas interesadas.*

1. A los efectos de la intervención en los procedimientos de elaboración, modificación y adaptación de cualesquiera instrumentos de ordenación tienen la condición de personas

interesadas todas aquellas que lo sean de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común.

2. Igualmente, tendrán la consideración de interesadas cualesquiera personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumplan los requisitos establecidos por la legislación básica estatal sobre acceso a la información, participación pública y acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

Artículo 95. *Administraciones públicas afectadas.*

1. Las administraciones públicas con competencias específicas, al menos, en materia de población, salud humana, biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, agua, aire, ruido, factores climáticos, paisaje, bienes materiales y patrimonio cultural, vivienda, ordenación del territorio y urbanismo, tienen la consideración de administraciones públicas afectadas a los efectos de la elaboración, evaluación, revisión y adaptación de cualesquiera instrumentos de ordenación.

2. En particular, en la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, la Administración actuante deberá recabar el parecer mediante informe, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora, de las siguientes entidades públicas:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

CAPÍTULO II

Comunicaciones

Artículo 96. *Notificaciones.*

Las notificaciones personales a los interesados en cualquiera de los trámites regulados en este Reglamento se llevarán a cabo conforme a lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 97. *Publicaciones.*

1. Los actos que se dicten en el curso de los procedimientos regulados en el presente Reglamento se publicarán en el Boletín Oficial de Canarias o en el de la Provincia según corresponda, así como en la sede electrónica de la Administración competente según corresponda. Asimismo, se divulgarán a través de uno o dos periódicos de mayor difusión de acuerdo con lo previsto para cada instrumento.

2. La publicación de anuncios en los Boletines Oficiales y periódicos por los que se dé cuenta de un determinado trámite en los procedimientos que regula este Reglamento deberá contener expresamente la denominación del instrumento de ordenación de que se trate e identificar de forma clara y precisa su objeto y área territorial de ordenación.

3. En caso de que lo publicado sea la apertura del trámite de participación o de información pública, deberán precisarse los datos del lugar y horario donde pueda consultarse la documentación del instrumento expuesto, además de indicarse la posibilidad de presentar sugerencias o alegaciones por parte de los ciudadanos. En su caso, se señalará el sitio o portal oficial donde esté disponible la documentación, escrita y gráfica, del instrumento de ordenación expuesto para su visualización, descarga o impresión.

4. En los procesos de modificación menor de los instrumentos de ordenación no se admitirá la identificación de la alteración por la simple referencia numérica al ordinal de las tramitadas por la Administración Pública actuante, debiendo contener el anuncio los datos de identificación señalados en los apartados 2 y 3 anteriores.

CAPÍTULO III

Suspensión de la tramitación de instrumentos de ordenación y de licencias

Artículo 98. *Suspensión facultativa.*

1. Desde la adopción del acuerdo de iniciación del procedimiento de elaboración de un instrumento de ordenación, la Administración actuante podrá acordar, para toda el área de ordenación o para áreas territoriales concretas, la suspensión del otorgamiento de licencias para parcelación de terrenos, obras de edificación y demolición, o para usos determinados.

2. A estos efectos no se entienden incluidas en el apartado anterior las obras ni las actuaciones sujetas a comunicación previa, ni tampoco las no sujetas a título o requisito habilitante. Se exceptúan, en todo caso, las obras justificadas por motivos urgentes de seguridad.

3. El acuerdo de suspensión de los procesos de otorgamiento de licencias a que se refiere este artículo deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Expresar el instrumento de ordenación cuya formulación, modificación o adaptación da lugar a la medida de suspensión adoptada.

b) Determinar el plazo de la suspensión.

c) Determinar las áreas expresamente delimitadas, o usos concretos, y el tipo de actuaciones a las que afecte la medida de suspensión.

d) Recursos que proceden contra la suspensión.

4. El acuerdo de suspensión del otorgamiento de licencias se publicará en el Boletín Oficial de Canarias, y en al menos dos de los diarios de mayor difusión de la isla, o de cada provincia en el caso de instrumentos autonómicos, y surtirá efectos desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial.

5. Antes de proceder a la publicación, y cuando no sea la Administración actuante, el acuerdo de suspensión se comunicará de forma fehaciente al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados a fin de que procedan a resolver sobre la interrupción del proceso de otorgamiento de las licencias presentadas con anterioridad.

6. Los Ayuntamientos comunicarán a las personas peticionarias de licencias afectadas la aplicación de la suspensión, los motivos que la justifican y los recursos que procedan contra dicho acuerdo. En el supuesto previsto en el apartado 5 anterior, las resoluciones municipales serán, además, comunicadas a la Administración que dictó el acuerdo de suspensión.

7. Igualmente, desde la adopción del acuerdo de iniciación a que se refiere el apartado 1, la Administración competente podrá acordar la suspensión de los procedimientos de tramitación del planeamiento de desarrollo de ámbito igual o inferior que resulten jerárquicamente dependientes del que se pretende formular, modificar o adaptar. A estos efectos, el acuerdo de suspensión identificará el tipo o tipos de planes afectados además de los restantes requisitos señalados en el apartado 3 anterior.

Artículo 99. *Suspensión automática.*

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo y desde el momento de su publicación oficial, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en todas aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan alteración del régimen vigente.

2. El acuerdo de aprobación inicial, cuando no sea adoptado por el órgano competente municipal, deberá ser notificado de forma fehaciente al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados antes de proceder a su publicación en el Diario Oficial que corresponda.

3. A partir de la publicación de la aprobación inicial solo se podrá tramitar y otorgar licencia a los proyectos ajustados al régimen vigente en el momento de su solicitud, siempre que dicho régimen no haya sido alterado por las determinaciones propuestas en el instrumento de ordenación en tramitación, o, habiendo sido alterado, las determinaciones aprobadas inicialmente sean menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor, aplicándose lo establecido en el apartado 6 del artículo anterior.

Artículo 100. *Plazos máximos de suspensión.*

1. El plazo máximo de suspensión de licencias y de tramitación de instrumentos de ordenación no podrá exceder, en ningún caso, de dos años.

2. El plazo máximo de la suspensión facultativa será de un año. Si dentro de dicho plazo se hubiera producido el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión automática derivada de dicho acuerdo se mantendrá, para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística, hasta completar el plazo máximo de dos años, computados desde la publicación del acuerdo de suspensión facultativa.

Si la aprobación de la versión inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión automática derivada de esta aprobación inicial tendrá la duración máxima de un año.

3. Transcurrido el plazo máximo total de suspensión no será posible acordar nuevas suspensiones para tramitar los mismos instrumentos de ordenación con idéntica finalidad, en el área territorial afectada por la anterior, hasta que transcurran tres años, contados a partir del día siguiente a la fecha final de los efectos de la suspensión.

No se entenderán como idéntica finalidad la formulación o modificación de un instrumento de ordenación distinto al que motivó la anterior suspensión, ni cuando la nueva suspensión se derive de la preceptiva adaptación del instrumento de ordenación a nuevas determinaciones legales o al planeamiento de rango superior.

Artículo 101. *Levantamiento de la suspensión.*

1. La suspensión podrá alzarse por acuerdo expreso del mismo órgano que la dispuso, con efectos desde la publicación de tal acuerdo.

2. El cese de la suspensión se producirá de forma automática en los siguientes supuestos:

a) Con la publicación del acuerdo de aprobación inicial en todas aquellas áreas y determinaciones vigentes que no resulten alteradas en dicha aprobación.

b) Con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

c) Por el transcurso de los plazos máximos de suspensión, o la eventual anulación, en vía administrativa o judicial, de los actos administrativos por los cuales se produjo la suspensión.

d) Con el acuerdo de desistimiento del procedimiento de elaboración o modificación del instrumento de ordenación.

3. Una vez levantada la suspensión, el otorgamiento de licencias habrá de resolverse con arreglo al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su resolución, siempre que estas no se hubieran adquirido por silencio positivo.

Artículo 102. *Indemnizaciones y devoluciones.*

1. Si una vez levantada la suspensión, la licencia solicitada fuese denegada, se aplicará el siguiente régimen de indemnizaciones y devoluciones:

a) La persona solicitante de la licencia cuyo otorgamiento hubiere sido suspendido y con posterioridad denegado por no ajustarse al nuevo régimen vigente, tendrá derecho a ser indemnizado por el importe del coste de los proyectos, o de la parte de los mismos que hubiere de ser rectificada.

b) También tendrá derecho a la devolución de la tasa municipal por licencia de obras, e impuesto de construcciones, instalaciones y obras, y, en su caso, del canon contemplado en el artículo 38 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que hubiese sido satisfecho por el mismo.

c) Es condición indispensable para tener derecho a la indemnización y devolución señaladas en las letras a) y b) anteriores que el proyecto para el que se solicitó licencia se ajuste a la ordenación en vigor en el momento de la solicitud. En otro caso solo habrá derecho a la devolución del impuesto de construcciones, instalaciones y obras y, en su caso, del canon.

2. En el caso de la tramitación de instrumentos de ordenación, se seguirá el siguiente régimen:

a) En el plazo máximo de un mes a partir del levantamiento de la suspensión, la Administración competente para la aprobación definitiva, según la fase en que se encuentren los instrumentos de iniciativa privada cuya tramitación haya sido suspendida, deberá resolver acerca de su compatibilidad con el régimen vigente, continuando el procedimiento, o, en su caso, denegando su continuación, con archivo del expediente, o, si se encontrase en fase final del procedimiento, denegando su aprobación definitiva, previa audiencia en todo caso del interesado, que tendrá la posibilidad de instar la continuidad de la tramitación adaptando el instrumento a las nuevas determinaciones.

b) Denegada la aprobación definitiva o de la continuación del procedimiento, los promotores tendrán derecho a ser indemnizados, en su caso, por los gastos devengados en la elaboración del instrumento cuya aprobación haya sido denegada, o de la parte de los mismos que hubiere de ser rectificada, y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales que hubieren sido satisfechos. No habrá derecho a dicha devolución si el instrumento propuesto contraviniera la legislación y planeamiento vigentes en el momento de su presentación.

3. El derecho a exigir las indemnizaciones, en el plazo máximo de un año, o las devoluciones que procedan, se podrá ejercer desde el día siguiente a la notificación de la denegación de la licencia solicitada, de la aprobación del plan o de la continuación del procedimiento o, en su caso, desde que esa decisión denegatoria sea firme y definitiva.

4. La Administración pública que haya adoptado el acuerdo de suspensión será la obligada a indemnizar por los conceptos señalados en la letra a) del apartado 1 y apartado 2 anteriores.

CAPÍTULO IV

Eficacia y vigencia

Artículo 103. *Entrada en vigor y efectos.*

1. Con carácter general, los instrumentos de ordenación entrarán en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de Canarias del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa.

2. No obstante lo anterior, los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a la Administración local entrarán en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa. En este caso, la publicación en el Boletín Oficial de Canarias constituye una mayor garantía de publicidad, que no elimina la exigida a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Los planos y el resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental serán objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. La publicación de los instrumentos de ordenación en los boletines oficiales será de carácter gratuito.

5. En caso de aprobación definitiva parcial, la entrada en vigor afectará exclusivamente a la parte del instrumento de ordenación así aprobada y publicada. La parte no aprobada entrará en vigor cuando se produzca su aprobación y publicación, en su caso, mediante la publicación de texto refundido que incorpore la misma.

6. En particular, las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes al tiempo de la entrada en vigor del nuevo instrumento de ordenación, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resulten disconformes con la nueva ordenación, quedarán en situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública en los términos de los artículos 159

a 161 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con las especificaciones que, en su caso, establezca el propio instrumento de ordenación.

Artículo 104. *Publicidad y transparencia.*

1. El contenido de todos los instrumentos de ordenación será público, debiendo publicarse todos sus documentos en la sede electrónica de la Administración que lo apruebe, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes obligaciones de publicidad que, en su caso, deriven de la legislación básica, de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o del presente Reglamento.

2. Los documentos integrantes de cada instrumento de ordenación deberán estar disponibles para ser consultados de forma presencial en las dependencias de la Administración, sin perjuicio de poder hacerlo por vía electrónica.

3. El error en la información que se suministre o ponga a disposición de la ciudadanía sobre los instrumentos de ordenación podrá determinar la responsabilidad patrimonial de la Administración competente por los daños y perjuicios que se pudieran causar, siempre que concurran los requisitos determinantes de su exigencia.

Artículo 105. *Registro de Planeamiento de Canarias.*

El Registro de Planeamiento de Canarias asegurará la publicidad de todos los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente, así como sus modificaciones y adaptaciones, y demás incidencias que les afecten, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Reglamento que lo desarrolla.

CAPÍTULO V

Alteración de los instrumentos de ordenación

Sección 1.ª Modificación

Artículo 106. *Modificación.*

1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

Artículo 107. *Causas de modificación sustancial.*

1. La modificación sustancial de los instrumentos de ordenación se producirá cuando concurra cualquiera de las causas relacionadas en el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Se considera modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales o de equipamientos estructurantes insulares que requiera la ocupación de nuevo suelo. No tiene esa consideración la renovación, aun completa, de los sistemas generales o de los equipamientos estructurante existentes, ni tampoco cuando para llevarla a cabo sean precisos pequeños ajustes espaciales debidamente justificados.

3. El régimen previsto en el apartado anterior se aplicará igualmente al plan general de ordenación cuando se trate de nuevos sistemas generales.

Artículo 108. *Adaptación.*

1. Con carácter general, la adaptación de cualesquiera instrumentos de ordenación a los instrumentos jerárquicamente superiores o a nuevas disposiciones legales se producirá con ocasión de la primera modificación sustancial que deba producirse.

2. Excepcionalmente, cuando concurran razones de urgencia o excepcional interés público, el Gobierno podrá ordenar la adaptación de conformidad con lo previsto en los artículos 167 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y 111 de este Reglamento.

Sección 2.ª Subrogación

Artículo 109. *Subrogación en relación con los instrumentos de ordenación de los espacios naturales y Red Natura 2000.*

1. La comprobación por el Gobierno de Canarias de la inacción o retraso injustificado del cabildo en la elaboración de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos o de la Red Natura 2000, conllevará, previo requerimiento por plazo de tres meses, la asunción del ejercicio de la competencia atribuida al cabildo y la elaboración por sustitución del instrumento de ordenación o norma de conservación por la consejería que tenga la competencia de acuerdo con el reglamento orgánico.

2. A estos efectos, con anterioridad a la formulación del requerimiento, la Consejería competente recabará informe del Cabildo correspondiente sobre las circunstancias y los motivos por los cuales el procedimiento de elaboración o revisión del instrumento no se ha puesto en marcha, se ha paralizado o se demora sin justificación.

Artículo 110. *Subrogación en la competencia para la adaptación de instrumentos de ordenación.*

1. Con carácter general, la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, así como la adaptación de los instrumentos de ordenación insulares a los instrumentos de ordenación autonómicos, se producirá con ocasión de la primera modificación sustancial del instrumento que debe adaptarse.

2. Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la inmediata adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio aprobados con posterioridad, o bien de los instrumentos insulares a los instrumentos autonómicos, el Gobierno de Canarias, mediante Decreto, podrá requerir a los ayuntamientos o a los cabildos para que procedan a su adaptación. El Decreto determinará el contenido y alcance de la obligación de adaptación, los plazos para iniciar y culminar la adaptación y las medidas pertinentes a tal fin.

3. El ejercicio de la facultad prevista en el apartado anterior exige el cumplimiento de los siguientes trámites:

a) Propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a iniciativa propia o a iniciativa de los cabildos insulares.

b) Audiencia del municipio afectado, y en su caso del cabildo, por plazo mínimo de un mes.

4. El transcurso de los plazos fijados sin que se hubieran iniciado o concluido los correspondientes procedimientos habilitará a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la adaptación omitida, en sustitución de los municipios o de las islas correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

5. A los efectos del número anterior, previa audiencia a la entidad local por plazo de un mes, esa Administración adoptará acuerdo de subrogación. A partir de entonces, la

Administración inicialmente obligada no podrá tramitar procedimiento alguno de alteración del planeamiento en tanto no se culmine la adaptación por subrogación.

6. Cuando se trate de la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística al plan insular de ordenación o a cualquier plan territorial de ordenación que desarrolle el plan insular en materias que competan a los cabildos insulares, la potestad de subrogación prevista en este artículo corresponderá al propio cabildo insular debiendo concurrir las mismas causas y seguirse igual procedimiento.

7. Igualmente, este procedimiento será de aplicación en los casos en que, siendo imperativa, la adaptación requiera la formulación de un nuevo instrumento de ordenación territorial o urbanístico.

Sección 3.ª Suspensión para modificar o adaptar instrumentos

Artículo 111. *Actuaciones excepcionales de suspensión de instrumentos de ordenación para su modificación o adaptación.*

1. Excepcionalmente, cuando concurran razones justificadas de interés público, social o económico relevante, el Gobierno de Canarias, de oficio, bien por iniciativa propia, bien por petición de otras administraciones o de particulares, podrá suspender motivadamente la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para su modificación o adaptación, en todo o parte, tanto de su contenido como de su ámbito territorial.

2. El acuerdo de suspensión se adoptará a propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo cumplimiento de los trámites de información pública y de audiencia a las administraciones afectadas por plazo de veinte días desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

3. El acuerdo de suspensión incluirá las normas sustantivas aplicables transitoriamente, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica de las administraciones cuyo planeamiento resulte afectado. La suspensión se anunciará también en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla.

4. En el supuesto de que, atendiendo a su contenido, las normas sustantivas transitorias merezcan la calificación de plan o programa a efectos de evaluación ambiental, su elaboración se someterá al procedimiento de evaluación ambiental simplificada, dado su carácter provisional y limitado, salvo que el órgano ambiental considere que deben tramitarse por el procedimiento ordinario por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

5. Cuando se trate de implantar y ejecutar obras, usos o actividades no previstos en el planeamiento se aplicará el régimen de los proyectos de interés insular o autonómico, o bien el de los proyectos de obras y servicio público, según proceda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CAPÍTULO VI

Evaluación ambiental

Sección 1.ª Órgano ambiental

Artículo 112. *Competencia.*

1. El órgano ambiental que designe el Gobierno de Canarias actuará en la evaluación de los instrumentos de ordenación cuya aprobación competa a la Administración autonómica.

Asimismo, en el caso de los municipios de menos de 100.000 habitantes, ese órgano se ocupará de la evaluación ambiental de la ordenación estructural de los planes generales de ordenación, tanto aquellos que sean aprobados por primera vez, como de las modificaciones plenas y completas de la ordenación. También desempeñará esa función en relación con las modificaciones sustanciales del planeamiento general municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el segundo párrafo del apartado 6.c) del artículo 86 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Igualmente, el órgano ambiental autonómico desempeñará su función en relación con los instrumentos insulares o municipales que le sean encomendados por las Administraciones correspondientes mediante convenio.

2. El órgano ambiental que designe cada Cabildo insular ejercerá su función en relación con los instrumentos de ordenación cuya aprobación sea competencia de la Administración insular. Asimismo, previo convenio, podrá desempeñar esa tarea respecto de los instrumentos de ordenación de competencia municipal de su ámbito territorial.

3. En los municipios de más de 100.000 habitantes, el Ayuntamiento podrá designar un órgano ambiental para evaluar los instrumentos de ordenación de su competencia, sin perjuicio de que, mediante convenio, puedan encomendar esa tarea al órgano autonómico o al órgano insular correspondiente.

4. En los municipios de menos de 100.000 habitantes, el Ayuntamiento, si cuenta con recursos suficientes, podrá designar un órgano ambiental para llevar a cabo la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación de su competencia, en concreto, la ordenación pormenorizada del plan general de ordenación, las modificaciones no sustanciales de dicho plan y los instrumentos urbanísticos de desarrollo; sin perjuicio de que, previo convenio, pueda encargar esa tarea al órgano ambiental autonómico o al insular de su ámbito territorial.

Artículo 113. *Garantías.*

1. Cada Administración pública regulará la composición del órgano ambiental que le corresponda designar de acuerdo con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En todo caso, el órgano ambiental deberá cumplir las garantías de separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo. Igualmente, los miembros de este órgano deberán actuar con autonomía y reunir aptitudes que aseguren su autonomía, especialización y profesionalidad.

Sección 2.ª Procedimiento de evaluación ambiental simplificada

Artículo 114. *Solicitud de inicio.*

1. El procedimiento de evaluación ambiental simplificada comienza con la solicitud de inicio de la evaluación. El promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto a la documentación exigida por la normativa sectorial, una solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Simplificada, el Documento Ambiental Estratégico, con el contenido exigido por la legislación básica, y el Borrador del Plan.

2. En el caso de los Proyectos de Interés Insular o Autonómico, la solicitud de inicio del procedimiento ambiental simplificado debe producirse una vez que la administración competente resuelva sobre el interés insular o autonómico del proyecto. El Documento Ambiental Estratégico se acompañará de la documentación establecida el artículo 127.a) y 127.g) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En el supuesto de las modificaciones de planeamiento previstas en el artículo 165.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Documento Ambiental Estratégico se acompañará de un Borrador de la alteración que se plantea.

4. En el caso de los Planes Parciales y Planes Especiales, así como en la ordenación pormenorizada del plan general de ordenación, el documento ambiental estratégico deberá venir acompañado del Borrador del plan, según lo establecido en el artículo 148.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 115. *Realización de consultas.*

1. Realizadas las comprobaciones establecidas en los artículos 29.2 y 29.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el promotor remitirá el expediente al órgano sustantivo que, tras comprobar su contenido y, en su caso, requerir su

subsanación, lo trasladará al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico.

2. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan, proyecto o documento de modificación que corresponda.

3. Las administraciones públicas y personas interesadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de 45 días hábiles desde la recepción de la solicitud del informe.

Artículo 116. *Informe ambiental estratégico.*

1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos preceptivos.

2. A través de este informe, el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental concluirá lo siguiente:

– El plan o programa debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque puedan existir efectos significativos sobre el medio ambiente; en cuyo caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas ya realizadas; no siendo preciso realizar las consultas previstas en el procedimiento ordinario; y debiendo notificarse esta decisión al promotor, junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el Estudio Ambiental Estratégico y continúe con la tramitación prevista conforme al procedimiento ordinario.

– El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico. En este caso el procedimiento de evaluación ambiental se considera concluido.

– En el caso de planes parciales y planes especiales, tal y como establece el artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Informe Ambiental Estratégico, deberá pronunciarse sobre el cumplimiento de las determinaciones ambientales del plan general, previamente evaluado, que desarrollen. En el caso de que el plan parcial, o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

3. El informe ambiental estratégico se publicará en el Boletín Oficial de Canarias o de la Provincia, según proceda, y en la sede electrónica del órgano ambiental, en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación.

4. Cuando se produzca la aprobación definitiva del instrumento de ordenación, el acuerdo correspondiente deberá hacer referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo ponga a disposición del público el contenido íntegro del plan, así como al boletín oficial donde se haya publicado el informe ambiental estratégico.

5. Los anteriores trámites lo serán sin perjuicio de los que correspondan a la tramitación del correspondiente instrumento de ordenación, en especial los relativos a la información pública, consulta e informes preceptivos.

ANEXO

Contenido, criterios y metodología de la evaluación ambiental estratégica

El objetivo fundamental de la Evaluación Ambiental Estratégica aplicada a los planes ambientales, territoriales y urbanísticos es la protección del medio ambiente a través de la integración de esta componente en sus determinaciones. Para cumplir además con el principio de prevención, es necesario garantizar que la repercusión de estos planes en el medio natural sea analizada antes de su aprobación y durante su redacción. Este proceso de evaluación debe ser continuo, afectando a todas las fases del procedimiento, desde el borrador del plan hasta el documento que se apruebe definitivamente.

La evaluación ambiental es un instrumento consolidado en el derecho comunitario por la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de

determinados planes y programas en el medio ambiente, y por la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. Esta normativa comunitaria ha sido traspuesta, primero mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y posteriormente por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, al ordenamiento jurídico español.

Este Anexo se redacta teniendo en cuenta los principios de prevención e integración de la normativa de evaluación ambiental y al amparo del artículo 86.9 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. El objetivo que se persigue con su redacción es el establecimiento de criterios que dirijan los análisis de la evaluación ambiental, con el fin de conseguir una cierta homogeneidad en la toma de decisiones de índole ambiental y territorial. Desde una óptica practica se ha considerado mejor opción dar a su contenido carácter de guía metodológica, motivo por el cual no se integra dentro del articulado del Reglamento.

En coherencia con la Ley del Suelo de Canarias, este Anexo de contenido ambiental persigue la simplificación y racionalización de los contenidos y métodos aplicables en la Evaluación Ambiental. Se proponen una serie de criterios y metodologías que buscan el sentido práctico de los contenidos ambientales, apostando por una evaluación ambiental que abandone el uso de información superflua y de escasa aplicación, que ha propiciado la proliferación en los tiempo de documentos complejos y de escaso aplicación práctica.

El Anexo se divide en dos capítulos, en el primero se proponen directrices para la redacción de los documentos vinculados a la Evaluación Ambiental Ordinaria y en el segundo, se abordan los contenidos de la Evaluación Ambiental Simplificada. En el capítulo I se tratan los contenidos del Documento Inicial Estratégico y del Estudio Ambiental Estratégico. Este último es el documento central de la Evaluación Ambiental y la metodología que se propone para él se inicia con la delimitación de las áreas del territorio que presenten valores a tener en cuenta en el análisis. Sobre estas áreas y su superposición con las propuestas de ordenación se realiza la evaluación y consecuente establecimiento de medidas ambientales que deben ser incorporadas en los planes evaluados. Con todo ello se consigue el principio de integración y prevención que persigue la evaluación ambiental.

También se ha considerado oportuno incluir en este Capítulo la concreción de los contenidos del Borrador y del Avance del instrumento de ordenación, debido a que ambos documentos están vinculados a la redacción del Documento Inicial Estratégico y del Estudio Ambiental Estratégico, respectivamente. El contenido de los documentos ambientales está fijado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, por lo que resulta necesario que los contenidos del Borrador y del Avance del instrumento de ordenación se adapten a ellos. Con este criterio se hace la propuesta de contenido para el Borrador y el Avance, entendiendo que corresponde a la información mínima necesaria para poder desarrollar los contenidos que el marco legal exige a los documentos ambientales.

La mayor parte de los conceptos y métodos que se proponen para los documentos ambientales toman como referencia la bibliografía específica sobre la Evaluación Ambiental Estratégica. No obstante se entiende posible el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con los métodos propuestos, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

CAPÍTULO I

Evaluación ambiental estratégica ordinaria

Sección primera. Documento inicial estratégico

1. Concepto: el Documento Inicial Estratégico es el documento con el que se inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria. Este documento tiene como base el Borrador del instrumento de ordenación, el cual debe tener un nivel de desarrollo y concreción que permita tratar los contenidos establecidos en la normativa aplicable. El objetivo del Documento Inicial Estratégico no es evaluar los efectos de las determinaciones

del instrumento de ordenación, sino poner de manifiesto, a la vista de los aspectos expuestos en el documento Borrador, los posibles problemas ambientales que se generen.

El Documento Inicial Estratégico debe hacer una aproximación a los aspectos que se deben tener en cuenta en el análisis del instrumento de ordenación, advirtiendo de las posibles afecciones ambientales como consecuencia de la aplicación de las propuestas del mismo. Debe entenderse que el objetivo del Documento Inicial Estratégico no es evaluar las propuestas de ordenación, sino avanzar cuáles serán los potenciales problemas que tendrán que ser analizados en el proceso de evaluación del instrumento de ordenación.

2. Contenidos: el Documento Inicial Estratégico deberá recoger los siguientes contenidos:

a) Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla.

Las conclusiones de las consultas previas previstas en el artículo 15 del presente Reglamento deben tenerse en cuenta de forma específica a la hora de establecer los objetivos del instrumento de ordenación, formando parte de ellos. El planteamiento de objetivos conlleva, analizar aspectos de diversa índole, como las causas que motivan la redacción del instrumento de ordenación, qué aspectos del ámbito de actuación quieren mejorarse a través de la ordenación, qué problemas es necesario resolver. La respuesta a estas preguntas corresponde al conjunto de objetivos del instrumento de ordenación.

b) El alcance y contenido del instrumento de ordenación o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables:

Ámbito de aplicación del instrumento de ordenación.

Descripción de las actuaciones propuestas en el Borrador del instrumento de ordenación y de las distintas formas de materializar las mismas (alternativas). El borrador del plan es un documento preliminar sin carácter normativo, cuyas propuestas pueden sufrir variaciones total a parcialmente a lo largo de la tramitación del instrumento de ordenación.

Planos. Las actuaciones propuestas y sus alternativas deben estar convenientemente grafiadas a la escala y nivel de detalle adecuados al grado de pormenorización de la propuesta, cuando el instrumento de ordenación lo requiera.

Sobre el contenido del documento Borrador se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

– El Borrador del instrumento de ordenación, de acuerdo con los objetivos definidos en las consultas previas, resumirá las principales actuaciones que prevén, y las diferentes formas de materializarlas (alternativas). Este documento no tiene carácter normativo y sus planteamientos no son definitivos, siendo susceptibles de modificación en sucesivas fases de tramitación, o bien considerar necesarios nuevos planteamientos en el modelo a desarrollar.

– Aunque el objetivo fundamental del documento Borrador es describir las actuaciones que se prevén y sus alternativas de materialización, se recomienda el planteamiento de escenarios generales e integradores. Esta perspectiva, aunque pudiera parecer desmesurada para un documento borrador, resulta de mucha utilidad al Órgano Ambiental, a la hora apuntar determinados aspectos en la emisión del Documento de Alcance (sinergias, efectos acumulativos, etc.).

c) Desarrollo previsible del plan o programa: deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.).

d) Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático: se relacionarán los impactos ambientales que puedan surgir como consecuencia de la aplicación de las diferentes opciones de ordenación sugeridas. Para ello, y con carácter general se tendrán en cuenta los siguientes aspectos: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología,

hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación.

El Documento Inicial Estratégico no evalúa los problemas ambientales que surgen como consecuencia de la aplicación del instrumento de ordenación. Se trata de aportar los datos y las pautas necesarias que indiquen hacia dónde dirigir la evaluación ambiental que se realice posteriormente.

A título de ejemplo, es el caso de un modelo de ordenación propuesto que contempla un determinado sector en el que, de forma imprecisa, las fuentes documentales ubican una especie protegida. En este caso, el documento inicial estratégico se quedará en ese nivel de información, ya que en las fases posteriores de análisis y de decisión se determinará, si así fuera necesario, el grado de afección al valor ambiental señalado y, en su caso, se establecerán determinaciones y condicionantes de protección.

e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes: se debe analizar la coherencia entre los objetivos del instrumento de ordenación que se evalúa y los objetivos de los distintos planes que presentan coincidencia. Este análisis debe realizarse en términos de compatibilidad, sinergia, complementariedad, etc.

Si fuera el caso, se deben adelantar cuáles son los aspectos que no serán evaluados en el procedimiento de evaluación ambiental por haber sido analizados en el procedimiento de evaluación ambiental de otros planes (Disposición Adicional 5.ª de la Ley 21/2013 y artículo 86.4 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

Sección segunda. Estudio ambiental estratégico

1. Concepto: el Estudio Ambiental Estratégico es el documento elaborado por el órgano promotor que, siendo parte del instrumento de ordenación, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de sus determinaciones, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Se debe tener en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del instrumento de ordenación, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente que deriven de su aplicación.

El Estudio Ambiental Estratégico analiza las afecciones ambientales de las distintas alternativas de ordenación contempladas en la fase de Avance del instrumento de ordenación, por lo que el documento de Avance debe elaborarse teniendo en cuenta el análisis ambiental que se efectúa. A su vez el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar los efectos que previsiblemente se generen como consecuencia de la aplicación de las distintas alternativas propuestas en este documento de Avance.

2. Contenidos: los contenidos del Estudio Ambiental Estratégico están regulados por el anexo IV de la Ley 21/2013 y por el documento de alcance que a tales efectos emita el órgano ambiental. Estos contenidos deben seguir un hilo conductor coherente, de forma que la evaluación comienza con la descripción de las propuestas del instrumento de ordenación y la determinación de su alcance espacial. Una vez determinado ámbito territorial afectado se procede a su caracterización ambiental. De la superposición de ambas capas de información (propuestas del plan y diagnóstico ambiental) deben resultar las discrepancias existentes entre las propuestas del plan y los valores ambientales existentes. Sobre estas discrepancias se deben estudiar y proponer las medidas ambientales posibles.

a) Resumen del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes, en el que deberán recogerse al menos los siguientes contenidos:

Se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando en este caso las generalidades e imprecisiones) de la propuesta. En su caso, estos objetivos deben resultar coherentes con los resultados de las consultas previas realizadas por el órgano promotor.

Descripción precisa de las determinaciones territoriales o urbanísticas a través de las cuales se pretenden materializar los objetivos anteriormente descritos. (p. ej. sectores urbanísticos, asignación de usos, etc.).

Se transcribirá de forma resumida el modelo propuesto y las alternativas planteadas en el documento de Avance. Estas propuestas no tienen carácter definitivo, pues el documento de Avance no tiene carácter normativo pudiendo recogerse las mismas, en las posteriores

fases de tramitación de forma total o parcial (o incluso añadirse nuevos aspectos como resultado del proceso de información pública). Tanto las alternativas como el modelo propuesto deberán estar convenientemente definidas a una escala acorde con el grado de precisión del instrumento de ordenación.

En cuanto a la relación con otros planes se deberán identificar qué planes tienen coincidencia espacial y determinar en cada caso la relación con ellos en términos de compatibilidad, sinergia, complementariedad, etc.

Se deberá detallar qué aspectos del instrumento de ordenación no son susceptibles de evaluación ambiental al corresponder a determinaciones ya evaluadas en otros planes jerárquicamente superiores.

b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa:

Este análisis se hace tomando como referencia el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, debiendo tratar los aspectos destacables del medio ambiente que guarden relación con el mismo. Deben ser tratados en este punto, tanto los valores ambientales como los problemas ambientales existentes en el territorio.

En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc.

Criterios para el análisis de aspectos ambientales

El análisis de los aspectos ambientales debe ser concreto y práctico, evitando aquellos contenidos que no guarden relación con el ámbito de análisis y que no aporten datos de interés para la evaluación que se realiza.

A continuación se realiza una propuesta de los criterios a tener en cuenta en el análisis de los aspectos ambientales del instrumento de ordenación. Estos criterios están referidos a las variables ambientales que con mayor frecuencia necesitan ser analizadas en la evaluación ambiental de los planes y programas con incidencia territorial. No obstante, debe tenerse en cuenta que no todas ellas deben analizarse necesariamente en todos los casos, lo cual dependerá de las características de cada ámbito.

Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos: el objetivo es analizar la aptitud del territorio para soportar los diferentes usos propuestos. Por ello se deben delimitar las zonas del terreno que pudieran presentar determinados problemas de cara a su ocupación (derivados de la topografía, relieve, riesgos naturales, etc.). Para el estudio de los riesgos naturales hay que tener en cuenta la inestabilidad de cada zona, la cual se obtendrá de la combinación de aquellos factores que contribuyen a ella: naturaleza del terreno, relación estructura ladera, pendiente topográfica y morfología de ladera, vegetación, climatología, sismicidad de la zona y acciones antrópicas. También se deben describir y delimitar

cartográficamente las áreas relevantes desde el punto de vista de su conservación. Ambos aspectos (zonas con potenciales problemas y zonas de interés para la conservación) deben presentarse en soporte cartográfico a la misma escala y nivel de detalle de los planos de ordenación que se recogen en el documento de Avance.

Hidrogeología e hidrología: se analizarán los principales aspectos del ciclo hidrológico (precipitación, escorrentía, evapotranspiración). Se incluirá la descripción de la red hidrográfica, así como los aspectos concernientes al aprovechamiento de las aguas subterráneas en el ámbito de análisis, señalando únicamente los aspectos de interés para la ordenación. En relación con los riesgos se deben identificar, los mecanismos de avenida, teniendo en cuenta las avenidas históricas ocurridas. Se precisarán planos a la misma escala y nivel de detalle que la de los planos de ordenación del documento de Avance.

Edafología: el objeto del análisis de los suelos se centra en la determinación de las áreas con valor agrícola, con la finalidad de preservar este recurso natural. Se deben por tanto determinar las clases agrológicas del ámbito del instrumento de ordenación, tanto a través de su descripción (indicando para cada una de ellas el valor agrícola) como de la representación cartográfica a la misma escala y nivel de detalle que la de los planos de ordenación que se recogen en el documento de Avance.

Climatología: se precisa de un análisis de los factores climáticos del ámbito de manera que se pueda realizar una caracterización práctica del territorio de cara a la distribución de los usos y al posterior establecimiento de medidas correctoras.

Vegetación: este aspecto va enfocado a la delimitación dentro del ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, de las comunidades vegetales climatófilas y edafófilas, con el fin de determinar las áreas de mayor interés. Tanto las distintas unidades de vegetación, como las áreas de interés precisan ser cartografiadas a la misma escala y nivel de detalle que la de los planos de ordenación del documento de Avance.

Flora y Fauna: se deberá determinar la presencia y ubicación de especies. Se precisa, por tanto, cartografía con esta información a la misma escala y nivel de detalle que los planos de ordenación del documento de Avance.

Paisaje: implica el identificación y caracterización de los paisajes presentes en el ámbito de análisis, teniendo en cuenta sus valores particulares.

Afección a espacios naturales protegidos: se deben delimitar cartográficamente las áreas del territorio que son objeto de protección por la normativa vigente.

Población y perspectiva de género: se indicarán las principales características de la población teniendo en cuenta la perspectiva de género. Se analizará la estructura y evolución de la población, así como la previsión del crecimiento poblacional.

Patrimonio cultural: el objeto de tratar este aspecto es la determinación de los elementos de interés de acuerdo con su carácter y sus particularidades. Se deben tener en cuenta en este análisis tanto los elementos ya catalogados (Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias), como los que resulten del estudio del territorio objeto de análisis.

Análisis de riesgos: cuando proceda se deben aportar los análisis de los procesos naturales relacionados con los riesgos. Como referencia, se tendrán en cuenta los riesgos por inundaciones, los riesgos por deslizamientos (estos dos últimos vinculados al análisis de las variables geología e hidrología), riesgos por terremotos, riesgos asociados al vulcanismo, riesgos asociados a la dinámica litoral, etc. El análisis de peligrosidad aportará los datos necesarios para conocer la capacidad de cada uno de estos procesos de causar daño. El análisis de la exposición indica los elementos susceptibles de verse afectados por los efectos de estos procesos. El análisis de vulnerabilidad representa el grado en que los bienes o personas pueden verse afectados por el peligro. Se parte de la base de que la existencia de riesgo depende de la convergencia de estas tres componentes. La representación gráfica de estas variables lleva a la elaboración de mapas de riesgo, en el que convergen los tres componentes del riesgo (peligrosidad, exposición y vulnerabilidad). En los Mapas de Riesgos se deben señalar las zonas geográficas que, teniendo en cuenta las propuestas del instrumento de planeamiento, pueden verse afectadas por los fenómenos naturales. Se mostrarán las consecuencias adversas potenciales asociadas al peligro natural en los escenarios y alternativas de planeamiento, expresadas teniendo en cuenta con carácter básico los parámetros siguientes:

a) superficie por clases de suelo y número indicativo de habitantes que pueden verse afectados;

b) catálogo de urbanizaciones, poblaciones y edificios afectados por zonas de alto riesgo;

c) tipo de actividad económica de la zona que puede verse afectada;

d) cualquier otra información que se considere útil, como la indicación de zonas en las que puedan producirse inundaciones con alto contenido de sedimentos transportados y flujos de derrubios, e información sobre otros riesgos tecnológicos inducidos o accidentes graves.

Para un mayor detalle en el análisis de los riesgos naturales puede usarse como referencia la Guía Metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España (2008), editada por el Ministerio de la Vivienda y el Colegio Oficial de Geólogos. Aunque esta guía tiene como marco normativo de referencia la Ley 9/2006, de 28 de abril, los conceptos y metodologías que propone son de utilidad en el marco normativo actual.

c) Alternativas:

El documento de Avance incluirá escenarios alternativos viables para el marco de actuación y plazo considerado. Cada alternativa corresponderá a un modelo de ordenación general, que deriva a su vez de los objetivos y criterios planteados y abarca todo el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación.

Los objetivos, problemas y criterios planteados en los análisis previos se traducen en determinaciones urbanísticas (delimitación de ámbitos, normativa, etc). La combinación de estas distintas determinaciones de ordenación para dar solución a los objetivos planteados, conforma las distintas alternativas al modelo propuesto. A modo de recomendación y aunque no es objetivo del Estudio Ambiental Estratégico, se proponen a continuación criterios para el planteamiento de alternativas:

Metodología para definición de alternativas

La finalidad de este esquema es definir un método de trabajo similar en todos los casos, que permita establecer posteriormente criterios generales para la evaluación. Por otro lado, se pretende también que el instrumento de ordenación y su evaluación sigan el mismo hilo conductor en su proceso de redacción, de forma que cada fase de tramitación debe mantener una coherencia con las fases anteriores. Se propone el siguiente esquema y secuencia de trabajo para la definición de alternativas:

1. Identificación de objetivos, criterios y problemas a resolver. Los objetivos de la planificación deben resultar coherentes con los resultados de las consultas previas previstas en el artículo 15 del presente Reglamento.

2. Propuesta de las distintas soluciones de ordenación que dan respuesta a los objetivos, criterios y problemas identificados en el punto anterior, con indicación específica de las determinaciones en las que se traducen estas soluciones.

3. Las diferentes alternativas a la solución general propuesta derivan de las distintas formas de ubicar sobre el territorio las distintas soluciones propuestas en el punto 2 anterior.

d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa:

Corresponde a un segundo nivel de análisis con respecto al descrito para la determinación de los aspectos relevantes del instrumento de ordenación. En este caso, se debe describir cómo se manifiestan las variables ambientales descritas en los distintos ámbitos territoriales donde actúa de forma específica el instrumento de ordenación. Por ejemplo, en el caso de un procedimiento de modificación sustancial de planeamiento general, se analizarán las áreas en las que se proponen cambios con respecto al planeamiento vigente, señalando qué aspectos de los señalados en el apartado b) están presentes en cada una.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites.

Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación.

El objetivo que se persigue en esta metodología es evitar los excesos de información poco prácticos a la hora de establecer determinaciones ambientales que den garantías de sostenibilidad ambiental al plan que se tramita. Por otro lado se pretende evitar el uso de generalidades en este tipo de análisis, ya que tampoco facilitan la búsqueda de soluciones específicas a los problemas concretos que puedan detectarse en este proceso. Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen como la que se muestra a continuación. La información que se muestra en la tabla adjunta corresponde a un ejemplo de Planeamiento Urbanístico (incidencia de la delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable Residencial), pero admite cuantas variaciones y adaptaciones sean necesarias dependiendo del tipo de instrumento de ordenación que se esté evaluando.

Determinación nº X (p. ej. Suelo Urbanizable Residencial nº1)		
Variables Ambientales tratadas en el apartado b)	**Aspectos específicos del ámbito**	**Presencia de elementos de interés definidos en el apartado b).**
Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos	Características específicas del ámbito (descripción)	Indicación de áreas con limitación de uso debido a la geomorfología, geotécnia, etc.
Hidrología	Características específicas del ámbito (descripción)	Indicación de áreas con interés descritas en el apartado b).
Edafología	Características específicas del ámbito (descripción)	Indicación de existencia de suelos de valor agrícola.
Climatología	Características específicas del ámbito (descripción)	Indicación aspectos a tener en la ordenación (p. ej. riesgos por escorrentía superficial)
Vegetación	Relación de unidades de vegetación presentes.	Presencia de habitas de interés comunitario (Anexo I Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad)
Flora y fauna		Presencia específica de especies protegidas en el ámbito.
Paisaje	Características específicas del ámbito.	Afección a áreas determinadas como de interés.
Afección a áreas protegidas		Afección a espacios protegidos por la normativa vigente.
Recursos culturales		Especificación de las áreas con elementos de interés cultural.
Riesgos naturales		Presencia de procesos naturales inductores de riesgos.
Cualquier otra variable que se haya tenido en cuenta en el apartado b)	Características específicas del ámbito (descripción)	Indicación de aspectos de interés.

e) Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000:

Se identificarán los problemas diagnosticados en el ámbito espacial del plan, planteándose la posibilidad de intervenir para arbitrar soluciones a través de las determinaciones del plan. Resultará útil para ello, la identificación de las causas del problema, los agentes implicados, localización, etc. También se debe señalar cuál es la posibilidad y oportunidad de intervenir, a través de las determinaciones de ordenación, en cada uno de los problemas identificados.

f) Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración:

Se debe especificar qué normativas de carácter nacional, comunitario o internacional influyen en la redacción del instrumento de planeamiento. Debe justificarse la adaptación de las determinaciones propuestas a este marco legal de referencia.

g) Probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben

comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio, largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos:

Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio. Una vez detectados los impactos se debe proceder a su descripción cualitativa y su valoración. Este análisis debe realizarse para todas aquellas determinaciones concretas que previsiblemente constituyan la causa de efectos significativos en el medio ambiente (se evitarán las generalidades realizando un análisis particular para cada instrumento de ordenación que se analice).

A continuación se expone una propuesta de metodología para la valoración de impactos, tomando como ejemplo la ordenación propuesta en un caso de planeamiento urbanístico. Esta propuesta tiene el carácter de recomendación, admitiéndose el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con este método, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

Valoración de impactos

Una vez realizado el diagnóstico del territorio se procederá al análisis de las posibles discrepancias entre los valores existentes y las propuestas de ordenación. Las discrepancias se producen al coincidir espacialmente determinaciones potencialmente impactantes con áreas con valores ambientales o con inadecuaciones físicas del territorio (posibilidad de riesgos naturales). Esta superposición se aplica, por tanto, con dos objetivos: por un lado, se pretende la lectura del entorno con el fin de valorar impactos sobre las variables ambientales del medio afectado; y por otro lado se busca poner de manifiesto los aspectos concernientes a riesgos potenciales (riesgos geomorfológicos, sensibilidad al fuego, etc.) relacionados con la ordenación propuesta.

Una vez identificadas las posibles discrepancias, estas deben ser «traducidas» a impactos, cada uno de los cuales deben ser valorados cualitativamente y cuantitativamente. El método consiste en valorar el grado y forma en que un factor ambiental es alterado, realizando una valoración de cada uno de los impactos previstos. Para ello se procede al cálculo de tres parámetros: incidencia, magnitud y calificación final. La incidencia se entiende como la traducción de las características de la afección prevista a un valor estandarizado de las mismas a través de su valoración cualitativa. Por su parte, la magnitud se refiere al alcance espacial, y la calificación final es el resultado de computar los dos parámetros anteriores.

1. Cálculo de la incidencia:

Para realizar este análisis, en primer lugar deben analizarse las afecciones previstas en función de los siguientes atributos:

Signo (positivo o negativo): según el impacto sea beneficioso o perjudicial.

Inmediatez (directo o indirecto): según el impacto sea inmediato o derivado de un efecto primario (o directo).

Acumulación: efecto simple, cuando se manifiesta en un solo factor y no induce efectos secundarios ni acumulativos ni sinérgicos; efecto acumulativo es el que incrementa su gravedad cuando se prolonga la acción que lo genera.

Sinergia: se produce cuando la coexistencia de varios efectos simples supone un impacto mayor que la suma simple de ellos.

Momento en que se produce: efectos a corto, medio o largo plazo son los que se manifiestan en un ciclo anual, antes de cinco años o en un periodo mayor respectivamente.

Persistencia (temporal o permanente): el efecto permanente supone una alteración de duración indefinida, mientras el temporal permanece un tiempo determinado.

Reversibilidad (reversible o irreversible): efecto reversible es el que puede ser asimilado por los procesos naturales, mientras el irreversible no puede serlo o solo después de muy largo tiempo.

Posibilidad de recuperación (recuperable o irrecuperable): efecto recuperable es el que puede eliminarse o reemplazarse por medio de la acción natural o humana, mientras que el irrecuperable no admite tal reposición.

Periodicidad: periódico o de aparición irregular, efecto periódico es el que se manifiesta de forma cíclica o recurrente; efecto de aparición irregular es el que se manifiesta de forma impredecible en el tiempo, debiendo evaluarse en términos de probabilidad de ocurrencia.

Continuidad (continuo o discontinuo): efecto continuo es el que produce una alteración constante en el tiempo, mientras el discontinuo se manifiesta de forma intermitente o irregular.

La incidencia considera los atributos descritos anteriormente, y se calcula asignando un código numérico para las distintas formas que pueda tomar cada atributo, acotado entre un valor máximo para la más desfavorable y un valor mínimo para la más favorable, según se muestra en la tabla adjunta:

Ámbito: Suelo Urbanizable Residencial n.º 1 Descripción del impacto (discrepancia):			**Factor Ambiental: Vegetación**
Signo	Positivo Negativo	- -	La INCIDENCIA, corresponde al cómputo global de estos atributos y su cálculo corresponde a una suma ponderada, que tiene en cuenta la importancia de cada uno de ellos en el entorno analizado. Obedece a la siguiente fórmula: INCIDENCIA =1+ 2A + 2S + M + 3P + 3R + 3Rc + pR +C
Inmediatez (I)	Directo Indirecto	3 1	
Acumulación (A)	Acumulativo Simple	3 1	
Sinergia (S)	Sinérgico No sinérgico	3 1	
Momento (M)	Acorto A medio plazo A largo plazo	3 2 1	
Persistencia (P)	Permanente Temporal	3 1	El valor resultante de la incidencia debe ser estandarizado mediante la siguiente expresión $Is = \frac{I-Imin}{Imax-Imin}$
Reversibilidad (R)	Reversible Irreversible	3 1	
Recuperabilidad (Rc)	Recuparable Irrecuperable	3 1	
Periodicidad (pR)	Periódico No periódico	3 1	
Continuidad (C)	Continuo No continuo	3 1	Is: Valor estandarizado de la incidencia. I: Valor bruto de la incidencia. Imax: Valor máximo que puede tomar la incidencia. Imin: Valor mínimo que puede tomar la incidencia.

2. Calculo de la magnitud:

La magnitud indica la dimensión espacial de la afección originada por una determinada propuesta de ordenación. Para su cálculo se relaciona la superficie de la variable ambiental afectada por la determinación analizada y el área total la misma existente en el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, tal y como se muestra en la siguiente tabla

Ámbito: Suelo Urbanizable Residencial n.º1			**Factor Ambiental: Suelos con capacidad agraria**
Superficie afectada	**Magnitud**	**Magnitud**	
> 50 %	Muy Alta	1	La MAGNITUD corresponde al porcentaje de superficie equivalente afectado por el impacto valorado: MAGNITUD: superficie de suelos con capacidad agraria afectados/ superficie total de suelos con capacidad agraria a nivel municipal X100
50-25 %	Alta	0,8	
25-10%	Media	0,6	
10-1 %	Baja	0,4	
< 1%	Muy Baja	0,2	

3. Calificación final del impacto:

La calificación final (CF) del impacto es el producto de los valores de incidencia y de la magnitud. Se trata de un valor que oscila entre 0 y 1. De acuerdo con la legislación vigente y la bibliografía existente, se propone la siguiente gradación:

Ámbito: Suelo Urbanizable Residencial n° 1	Factor Ambiental: Suelos con capacidad agraria
0,5 <= CF <= 1	CRITICO
0,36 <= CF < 0,5	SEVERO
0,15 <= CF < 0,36	MODERADO
0 <= CF < 0,15	COMPATIBLE

Para que el método de evaluación propuesto sea efectivo, cada una de las discrepancias advertidas debe contar con el análisis descrito. De esta manera cada determinación ambiental llevará asociada tantas discrepancias/análisis específicos como variables ambientales se vean afectadas en su ámbito espacial.

La valoración final de cada alternativa responde al sumatorio de las valoraciones individuales realizadas para cada uno de sus ámbitos. En concreto, y para el ejemplo utilizado, se obtendrían los resultados expuestos en la siguiente tabla, en la que la alternativa 1 resultaría más favorable por tener un menor número de impactos, que también resultan de menor intensidad.

Determinaciones	Impactos	Alt. 1	Alt. 2
-Suelo Urbano no Consolidado n.º 1	3 Moderados 5 Compatibles	Sí	Sí
-Suelo Urbanizable Residencial n.º 1	1 Severo 3 Moderados 2 Compatibles	No	Sí
-Suelo Urbanizable Residencial n.º 2	2 Severos 1 Moderados 3 Compatibles	Sí	Sí
-Suelo Urbano Urbanizable Residencial n.º 3	3 Moderados 2 Compatibles	Sí	No
Suelo Urbanizable Industrial n.º 1	3 Severos 2 Moderados 2 Compatibles	No	Sí
Suelo urbanizable Industrial n.º 2	2 Moderados 6 Compatibles	Sí	Sí
Sistema General de Espacios Libre n.º 1	8 Compatibles	No	Sí
Sistema General de Espacios Libres n.º 2	1 Moderado 7 Compatibles	No	No
Sistema General de Espacios Libres n.º 3	8 Compatibles	Sí	Sí
Delimitación n° 1 del Suelo Urbanizable Residencial n.º 4	8 Compatibles	Sí	Sí
Delimitación n° 2 del Suelo Urbanizable Residencial n.º 4	1 Moderado 7 Compatibles	No	No
Delimitación de Suelo Rústico de Protección Agraria n.º 1	8 Compatibles	No	Sí
Delimitación de Suelo Rústico de Protección Agraria n.º 2	8 Compatibles	Sí	No
CUANTIFICACIÓN FINAL		2S 9M 40C	55 11M 48C

h) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo:

El objetivo de las medidas de carácter ambiental es establecer una herramienta que permita prevenir, reducir y en la medida de lo posible compensar, los efectos ambientales producidos por las propuestas del instrumento de ordenación. Estas medidas ambientales deben estar en consonancia, de forma particular, con las afecciones detectadas en el proceso de evaluación. Es decir, de la misma manera que cada afección/discrepancia tiene un análisis específico, también debe contar con las medidas ambientales pertinentes que prevean, reduzcan y en la medida de lo posible compensen dicha afección.

Las medidas ambientales que se deben aplicar a los planes urbanísticos y territoriales, y en general a los instrumentos de planeamiento, deben estar convenientemente justificadas en base a criterios tales como:

Medidas ambientales y directrices incluidas en planes jerárquicamente superiores y que determinan el desarrollo del instrumento de ordenación evaluado, sin perjuicio de los reajustes de escala que pudieran resultar necesarios.

Medidas ambientales relacionadas con los impactos de mayor relevancia y cuyo objetivo es reducir su probabilidad de ocurrencia.

Medidas ambientales relativas a la propuesta de clases y categorías de suelo, a determinaciones de ordenación dentro de ámbitos urbanísticos y a usos propuestos. Estas medidas tienen como objetivo la adaptación de las determinaciones urbanísticas propuestas a los valores ambientales existentes.

Medidas ambientales protectoras enfocadas directamente a conservar recursos naturales relevantes existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación. Estas medidas pueden tener un carácter genérico y estar incluidas en la normativa del instrumento de ordenación correspondiente a la protección de los valores ambientales. No obstante estas medidas también podrán tener un carácter específico, correspondiendo a la delimitación de áreas de protección donde la afección de los valores ambientales sea mínima.

Medidas compensatorias, enfocadas a generar nuevos recursos ambientales con el objetivo de contrapesar daños ambientales ineludibles.

Criterios y directrices para los planes de desarrollo del instrumento de ordenación evaluado.

A modo de guía se establece la siguiente relación de medidas ambientales que podrá servir de marco de referencia en el establecimiento de las medidas específicas de cada instrumento de ordenación:

1. Medidas en relación con los movimientos de tierra (determinaciones orientadas al desarrollo del instrumento de ordenación y directamente relacionadas con la reutilización y gestión de los residuos y suelos fértiles).
2. Medidas para modular las alteraciones provocadas en la topografía del terreno (relacionadas con los instrumentos de desarrollo del instrumento de ordenación).
3. Medidas enfocadas los instrumentos de desarrollo relacionadas con los taludes, desmontes y terraplenes originados (erosión, integración paisajística).
4. Medidas relacionas con las emisiones de polvo (directrices para los instrumentos de desarrollo).
5. Medidas relacionadas con la contaminación acústica y por gases, relacionadas con la asignación de usos que limiten las posibles afecciones al sosiego público.
6. Medidas de protección de la vegetación propiciando a través de la ordenación, una mayor superficie de vegetación de interés a conservar.
7. Medidas de conservación de la flora y fauna a través ajardinamientos con especies autóctonas, o del establecimiento de determinaciones que salvaguardan los ejemplares protegidos afectados inicialmente por las determinaciones del instrumento de ordenación.
8. Medidas de integración paisajística (estudios infográficos a realizar por los instrumentos de desarrollo, restauración de espacios degradados, limitaciones de ubicación para cultivos bajo invernaderos, etc.).
9. Medidas cautelares relacionadas con el patrimonio cultural.

i) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

La tarea de generar alternativas no pertenece al Estudio Ambiental Estratégico, ya que es misión del documento urbanístico, territorial, etc. el generar las distintas propuestas. No obstante, la evaluación ambiental puede contribuir a la generación de alternativas ya que sus conclusiones pueden conllevar la modificación de determinados aspectos de las propuestas técnicas generando así nuevas soluciones.

j) Programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.

El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce.

A modo de recomendación se señalan los siguientes criterios para la redacción del programa de vigilancia ambiental:

– Verificar el correcto desarrollo del instrumento de ordenación de forma que se cumplan las medidas ambientales previstas en su normativa y en la evaluación ambiental realizada.

– Comprobar que los efectos ambientales producidos derivados de la aplicación del instrumento de ordenación son los previstos en la evaluación ambiental realizada, tanto en magnitud como en variable ambiental afectada.

– En el caso de detectar efectos ambientales no previstos, se debe habilitar los procedimientos ambientales correspondientes para poner en marcha nuevas medidas ambientales.

– En caso de detectar que medidas ambientales previstas en la evaluación ambiental y que resulten ineficaces, se deben establecer los mecanismos para establecer nuevas medidas que adoptar.

– En caso de detectar disfunciones con respecto a las conclusiones de la evaluación ambiental (errores de la evaluación ambiental, omisiones, variaciones en el diagnóstico territorial, etc.), se deben habilitar nuevas medidas ambientales.

También a modo de recomendación, el programa de vigilancia ambiental debe tratar los siguientes aspectos:

– Se deberá comprobar que las medidas establecidas en el procedimiento de Evaluación Ambiental han sido asumidas por el documento urbanístico. El programa de vigilancia ambiental deberá establecer cómo y quién realiza esta comprobación.

Se deberá verificar el cumplimiento de las medidas ambientales de la normativa en el desarrollo del instrumento de ordenación. Para ello se debe establecer cuáles son los agentes encargados en esta comprobación, así como el método y frecuencia de la misma.

Relación de cuestiones ambientales relacionadas con el desarrollo del instrumento de ordenación que deben estar sometidas a control (variables ambientales, riesgos, etc.). El seguimiento de estos aspectos debe realizarse en base a los siguientes criterios:

– Elección de indicadores para cada variable ambiental o relacionados con procesos naturales inductores de riesgos.

Establecimiento de umbrales admisibles para cada variable ambiental con procesos naturales inductores de riesgos.

Periodicidad y condiciones de la «toma de muestras» de los indicadores.

Todas las acciones y operaciones del plan de vigilancia ambiental, deben estar programadas, indicando en su caso la frecuencia de cada una de ellas.

Coordinación entre administraciones. En todos los casos debe quedar claro cuál es la administración implicada cada fase/acción del Plan de Vigilancia Ambiental.

k) Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

Sección tercera. Borrador del plan

1. Concepto: el Borrador es un documento preliminar del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción. Se trata de un documento que no tiene carácter normativo, y cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Las propuestas del borrador deben ser analizadas por el Documento Inicial Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de las mismas.

2. Contenido: el borrador debe contener los siguientes contenidos, necesarios a su vez para redactar el Documento Inicial Estratégico:

Memoria:

– Justificación: se debe indicar las causas que motivan la redacción del instrumento de planeamiento.

– Objetivos: se especificarán los objetivos de planificación, que incluyan tanto los asumidos en el acuerdo de la formulación del instrumento de ordenación como los derivados del proceso de consulta establecido en el artículo 15 de este Reglamento.

– Ordenación: se describirán las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, señalando la que se entiende como más viables en esta fase de tramitación.

Planos:

Siempre que el instrumento de ordenación lo requiera, se deben incluir planos que muestren las actuaciones propuestas en esta fase de tramitación, a una escala que permita su análisis y la consiguiente emisión del Documento de Alcance (formato CAD homologado). Se recomienda, asimismo grafiar escenarios generales e integradores, teniendo en cuenta las actuaciones previstas, con el objetivo de que en el Documento de Alcance alcanzar el mayor nivel de definición.

Sección cuarta. El documento de avance

1. Concepto: el documento de Avance está orientado a la participación ciudadana en el modelo urbanístico elegido de forma que la ciudadanía pueda formular alternativas de planeamiento o sugerencias a la ordenación futura. Es un documento que formula los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento que se redacta. Su finalidad es preparatoria del planeamiento y no tiene carácter normativo, pudiendo el órgano sustantivo recoger su contenido de forma total, parcial, o bien modificarlo.

2. Contenido: el documento de Avance es objeto de análisis del Estudio Ambiental Estratégico, con el cual comparte fase en la tramitación de los instrumentos de planeamiento. Por tanto, su contenido debe adaptarse al nivel de detalle que exigen, tanto el Anexo IV de la Ley 21/2013, como el documento de alcance que el Órgano Ambiental emita a tales efectos, para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico.

Contenido necesario para la redacción del avance

1. Memoria:

a. Los objetivos del instrumento de ordenación que se redacta.

b. Descripción de las diferentes alternativas al modelo de ordenación propuesto.

c. Justificación y descripción del modelo propuesto y de sus etapas de su desarrollo.

d. Para cada alternativa de modelo, se especificará la normativa aplicable en las distintas clases de suelo, indicando los aspectos relativos a los usos asignados a cada uno de las categorías de suelo y ámbitos urbanísticos delimitados. Se debe indicar la intensidad de los usos (densidad, edificabilidad, altura máxima y otras determinaciones significativas) y grado de compatibilidad con otros.

2. Planos:

Para cada alternativa al modelo de ordenación se incluirán los siguientes planos:

a) Plano de ordenación estructural, donde se delimiten las clases y categorías de suelo, así como los sistemas generales, a la escala mínima requerida, y en formato CAD homologado.

b) Planos de ordenación de los ámbitos y sectores urbanísticos designados, incluyendo la zonificación propuesta en cada caso, a la escala mínima requerida y en formato CAD homologado.

CAPÍTULO II

Evaluación ambiental estratégica simplificada

Sección única. Documento ambiental estratégico

1. Concepto: el Documento Ambiental Estratégico es el documento que analiza las implicaciones ambientales de los instrumentos de ordenación que se someten a evaluación ambiental estratégica simplificada. Este documento ambiental debe acompañarse del Borrador que se pretenda evaluar.

2. Contenido: el contenido del Documento Ambiental Estratégico de la evaluación simplificada viene regulado por el artículo 29 de la Ley 21/2013, debiendo contemplar la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación: debe responder a lo planteado en el apartado 2a (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: debe responder a lo planteado en el apartado 2b (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.

c) El desarrollo previsible del plan o programa: debe responder a lo planteado en el apartado 2c (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del presente Anexo.

e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior, resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental. Estas afecciones deben ser descritas, y si procede cuantificadas económicamente, en base a los criterios planteados en el apartado 2 f) (Sección segunda) del presente Anexo.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes: se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada: se debe argumentar en qué supuesto de los previstos por la normativa para el procedimiento simplificado, se encuadra el instrumento de ordenación analizado. Por otro lado deben analizarse las determinaciones de ordenación desde el punto de vista del Anexo V de la Ley 21/2013 (criterios para determinar si un plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria).

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas: para cada una de las alternativas contempladas en el Borrador del Plan se resumirán los efectos ambientales sobre las variables descritas en el apartado anterior (d). Debe también señalarse como se adapta cada una de ellas a los objetivos y criterios ambientales relacionados en el apartado «objetivos del plan».

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2 g) (Sección segunda) de este Anexo.

j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2i (Sección segunda) de este Anexo.

§ 16

Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 5, de 9 de enero de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOC-j-2019-90257

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta disposición legal precisa de un desarrollo reglamentario a afrontar por bloques, de entre los cuales el presente Decreto pretende abordar el relativo a la materia de intervención y protección de la legalidad urbanística.

En atención a lo anterior, al amparo del artículo 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y de la disposición final decimoprimera de la Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 26 de diciembre de 2018,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.*

Se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, cuyo texto se inserta a continuación como anexo.

Disposición adicional primera. *Informe preceptivo en Espacios Naturales Protegidos.*

En los espacios naturales protegidos, cualquiera que sea la categoría del suelo rústico, el órgano de gestión emitirá informe preceptivo en relación con cualesquiera títulos habilitantes que se tramiten. Se exceptúa de esta exigencia el suelo rústico de asentamiento rural.

Disposición adicional segunda. *Evaluación de impacto ambiental de proyectos.*

El Cabildo o el Ayuntamiento correspondiente llevará a cabo la evaluación de impacto ambiental de proyectos de su competencia bien por el órgano ambiental que designe, cuando cuente con recursos suficientes para ello, o bien atribuyendo mediante convenio esa tarea al órgano ambiental autonómico o insular de la isla a la que pertenezca.

Disposición transitoria primera. *Procedimientos de licencia en tramitación a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, 13 de julio, o del presente Decreto.*

1. Los procedimientos de solicitud de licencia iniciados a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias se resolverán conforme a la legislación vigente al tiempo de su iniciación, salvo que la nueva normativa resulte más favorable, en cuyo caso, previa audiencia del solicitante, continuarán su tramitación conforme a la misma, conservando los actos y trámites ya realizados, sin perjuicio del derecho de aquel de desistir en cualquier momento.

2. En los procedimientos señalados en el apartado 1 que se proyecten sobre actuaciones que con arreglo a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, queden sujetos a comunicación previa, las personas interesadas podrán optar por su continuación o por desistir de los mismos para presentar comunicación previa.

3. Los procedimientos señalados en el apartado 1 que se proyecten sobre actuaciones declaradas exentas por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán archivados de oficio por la administración actuante.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, si el procedimiento de referencia tuviere por objeto la legalización de una actuación conforme a la legislación anterior a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se estará a lo dispuesto en el apartado 1, sin perjuicio del derecho de la persona solicitante a desistir del procedimiento.

4. En los procedimientos señalados en el apartado 1 que se proyecten sobre actuaciones que con arreglo a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, estén exentos de licencia por estar amparados en otro título habilitante, las personas interesadas podrán optar por su continuación o por desistir de los mismos.

5. En los supuestos en que el presente Decreto modifique el tipo de título habilitante aplicable a una determinada actuación, el régimen aplicable a los procedimientos de solicitud de licencia afectantes a la misma será el que resulte de la aplicación de los principios señalados en los apartados anteriores.

Disposición transitoria segunda. *Procedimientos de licencia aplicables a actuaciones con Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial aprobados.*

Las actuaciones en suelo rústico sujetas a licencia conforme a Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y que cuenten con Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial aprobados con anterioridad a su entrada en vigor, podrá habilitarse, según proceda, mediante licencia para uso ordinario o para uso no ordinario previsto en el planeamiento que se soliciten con posterioridad a dicha entrada en vigor. Respecto a los procedimientos de licencia afectantes a dichas actuaciones iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria primera, apartado 1, del presente Decreto.

Disposición transitoria tercera. *Procedimientos de restablecimiento.*

Los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, continuarán tramitándose conforme a la legislación vigente al tiempo de su incoación, salvo en aquello en que la nueva regulación resulte más favorable para la persona responsable.

Disposición transitoria cuarta. *Limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento.*

1. La limitación temporal de cuatro años para incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 361.1.b) y c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será de aplicación a los procedimientos que se incoen a partir del 1 de septiembre de 2017.

2. La limitación temporal de cuatro años para incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 361.1.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será de aplicación a los procedimientos que se incoen a partir del día 2 de diciembre de 2017.

3. La limitación temporal de diez años para la ejecución de órdenes de restablecimiento prevista en el artículo 361.2.c) y en la disposición transitoria decimosexta, apartado 2, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será de aplicación a todas las órdenes de restablecimiento dictadas a partir de la entrada en vigor de dicha Ley.

En relación con las órdenes dictadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, pendientes de ejecución, se estará a la norma que resulte más favorable para las personas obligadas al restablecimiento, atendiendo a tal efecto a lo previsto en disposiciones generales sobre prescripción de acciones.

4. Del mismo modo, la disposición transitoria vigesimocuarta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, debe entenderse sin perjuicio de la aplicación de la norma que resulte más favorable para las personas obligadas al restablecimiento, atendiéndose, a tal efecto, a lo previsto en las disposiciones generales sobre prescripción de acciones.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogados los artículos 215 a 225 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

2. Quedan derogados los artículos 4 y 5 del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. Todas las referencias contenidas en el dictado Decreto 117/2006, de 1 de agosto, a la cédula de habitabilidad y sus efectos se entenderán realizadas a la presentación de la comunicación previa a la primera ocupación o cambio de uso con destino a vivienda acompañada de la certificación prevista en el artículo 33.1.b).2 del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto.

3. Quedan asimismo derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto y, en particular, las determinaciones contrarias a lo dispuesto en el mismo contenidas en ordenanzas municipales y en instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor.

Disposición final primera. *Modificación de los listados de actuaciones sujetas a licencia urbanística, a comunicación previa y de actuaciones exentas, contenidos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.*

1. Se modifican los apartados i), ñ) y r) del artículo 330.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que quedan redactados con el siguiente tenor:

> «i) Los actos de intervención, exteriores o interiores, sobre edificios o inmuebles declarados bien de interés cultural; asimismo, en los bienes catalogados con nivel de protección integral, en los que cuenten con nivel de protección parcial respecto del elemento protegido, y en los que tengan protección ambiental respecto de actuaciones exteriores, de acuerdo con la legislación de patrimonio histórico. En otro caso se estará al régimen general de intervención que corresponda.»
>
> «ñ) La legalización de cualquier actuación sujeta a licencia o a comunicación previa, salvo que, respecto a estas últimas, concurra alguno de los supuestos del artículo 332.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.»
>
> «r) Las obras previstas en el artículo 362.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, que se realicen en construcciones, edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación.»

2. Se modifican los apartados a), b), c), d), h) y m) del artículo 332.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que quedan redactados con el siguiente tenor:

«a) Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no estén sujetas al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 de la presente disposición final o, en todo caso, no supongan incremento de volumetría o edificabilidad.»

«b) Obras exteriores en edificios no sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 de la presente disposición final, salvo que se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.»

«c) Primera ocupación de edificaciones e instalaciones, o de partes de las mismas estructural o funcionalmente independientes, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.»

«d) Cambio de uso de los edificios y las instalaciones o de partes de las mismas funcionalmente independientes.»

«h) Limpieza y desbroce de terrenos, de forma manual o con maquinaria, siempre que no impliquen movimientos de tierra.»

«m) Cualquier otra actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no esté sujeta a licencia ni a otro título de intervención de los previstos en el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, ni esté exonerada de intervención administrativa previa.»

3. Se modifican los apartados b) y c) del artículo 333.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que quedan redactados con el siguiente tenor:

«b) La preparación y roturación de terrenos, la instalación de riego, las reparaciones y trabajos de mantenimiento de las infraestructuras y construcciones vinculadas a la agricultura, incluida la reparación de muros, en el marco de la práctica ordinaria de labores agrícolas, que no sea subsumible en ninguna de las actuaciones sujetas a acto autorizatorio o a comunicación previa.»

«c) Las obras de conservación o reforma consistentes en la sustitución de acabados interiores o exteriores de una vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, siempre que no estén sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i) del artículo 330.2 de la presente Ley. Todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.»

4. Se añade un último párrafo al artículo 333.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con el siguiente tenor:

«Los supuestos contenidos en el presente apartado son igualmente aplicables a las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.»

Disposición final segunda. *De modificación del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.*

La letra c) del artículo 63.1 del Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo, queda redactada del modo siguiente:

«c) Las líneas aéreas eléctricas, telefónicas y telegráficas se instalarán preferentemente detrás de la línea de edificación. La distancia del apoyo a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. Esta misma distancia mínima se aplicará también en los casos de cruces aéreos, en los cuales el gálibo deberá ser suficiente para evitar accidentes a los vehículos.

Con carácter excepcional, se permitirá la instalación de apoyos para esas líneas aéreas a una distancia inferior cuando por las condiciones orográficas del terreno o por las condiciones de contorno resulte técnicamente imposible situarlos a mayor distancia, incluso en las zonas de dominio público, siempre que la normativa de seguridad aplicable a la instalación de los apoyos lo permita. Este permiso lo será en situación de precario ante futuras ampliaciones de la vía.

El permiso excepcional será otorgado por la persona titular del Departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de carreteras, previo informe favorable del órgano competente para autorizar la línea, quien podrá imponer las medidas que considere oportunas para garantizar la seguridad de la instalación. No obstante, la persona titular de la instalación asumirá la responsabilidad por cualesquiera daños a terceros que pudieran producirse.

El régimen recogido en este apartado también será aplicable a las torres de telefonía móvil, aerogeneradores y cualquier otra instalación de interés general donde predomine la vertical frente al resto de dimensiones.»

Disposición final tercera. *Adaptación de ordenanzas.*

Los Ayuntamientos deberán adaptar sus ordenanzas municipales al contenido del presente Decreto en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor.

Disposición final cuarta. *Desarrollo.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que el mismo aprueba.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO

Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias

PREÁMBULO

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula, en sus Títulos VIII y IX el régimen de intervención y protección de la legalidad urbanística.

Aun cuando dicha Ley nació con vocación de afrontar una ordenación única y completa de las materias que constituyen su objeto, pretendiendo aglutinar en una sola disposición «cuantas normas de aplicación directa sean posibles, reduciendo la necesidad de desarrollos reglamentarios», la regulación contenida en los Títulos arriba indicados requiere del necesario desarrollo reglamentario, con el fin de completar la regulación legal con aspectos procedimentales y regulación de detalle de las instituciones ordenadas por la Ley, desarrollo que está habilitado en la disposición final decimoprimera de esa Ley, además del que se contiene en remisiones específicas al reglamento.

Por tanto, de conformidad con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la consecución de los principios de necesidad y eficacia de la presente iniciativa queda justificada en la procedencia de afrontar un desarrollo reglamentario de la Ley en los aspectos referenciados, complementando con ello el ámbito nuclear determinado por el legislador en aplicación del principio de reserva de Ley, constituyendo, además, una y otra norma, en su interrelación, un marco normativo integrado y coherente para la previsión de los efectos y consecuencias jurídicas del ejercicio de la potestades de protección de la legalidad urbanística, garantizando con ello la consecución del principio de seguridad jurídica a que alude el mencionado artículo de la Ley estatal básica.

Quedan, no obstante, fuera de regulación aquellos otros institutos tradicionamente subsumidos en el concepto de disciplina urbanística, como el régimen y el procedimiento sancionador, que por tener cubierto su contenido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, o en la legislación básica estatal, no resulta preciso su desarrollo o complemento reglamentario. Se circunscribe así el reglamento a los aspectos imprescindibles necesitados de desarrollo,

prescindiendo de aquellos otros que no lo precisan por estar ya regulados en la Ley, corolario todo ello del principio de proporcionalidad.

Finalmente, la presente norma cumple con el principio de eficiencia, al conllevar una reducción sustancial de cargas y trámites en el ejercicio de las potestades de intervención y protección de la legalidad urbanística, sin merma de las garantías de las personas afectadas; y con el principio de transparencia, que ha inspirado igualmente su procedimiento de elaboración, al haber sido sometida dicha norma a consulta pública previa e información pública, además, de tener en cuenta las consideraciones recogidas en los informes emitidos durante el mencionado procedimiento.

El presente Reglamento se estructura en un Título Preliminar, que concreta su objeto y el derecho al asesoramiento e información de las personas interesadas, y tres Títulos que afrontan la regulación respectiva de la potestad de intervención, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la potestad de emanación de órdenes de ejecución en materia urbanística.

El Título Primero ordena las dos figuras básicas de títulos contempladas en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos que se desarrolla: las licencias y las comunicaciones previas.

Comienza dicha regulación con un primer capítulo de disposiciones generales o comunes, sobre clasificación, objeto, modelos y documentación a acompañar. El capítulo Segundo se dedica a la regulación de las licencias, diferenciando entre un régimen común o general (sección 1.ª) y los distintos regímenes especiales, en atención al objeto o emplazamiento de la actuación pretendida (sección 2.ª). El capítulo tercero regula las comunicaciones previas, también con un régimen general o común, con especial incidencia de las potestades de comprobación y restablecimiento de la administración, y un régimen especial para las comunicaciones previas a la primera ocupación de edificios legales o en situación de fuera de ordenación.

El Título Segundo se dedica a la ordenación de la potestad de protección de la legalidad urbanística, dividiéndose, a su vez, en dos capítulos dedicado el primero a los instrumentos de coordinación interadministrativa en el ejercicio de potestades de protección (sancionadora, restablecimiento, legalizadora y de revisión de oficio) y el segundo al régimen formal y procedimental de la potestad de restablecimiento, con especial mención de los requisitos y condiciones aplicable a los supuestos de limitación temporal para su ejercicio (edificaciones en situación de fuera de ordenación y usos consolidados).

El Titulo Tercero regula, finalmente, el régimen procedimental de las órdenes de ejecución en materia de seguridad, salubridad, protección y ornato de terrenos y edificaciones.

Esta regulación se regulación complementa con las disposiciones incluidas en parte final del Decreto por el que se aprueba el presente Reglamento, en la que se incorporan una serie de modificaciones puntuales de los listados de la Ley 4/2017 sobre supuestos sometidos a los distintos tipos de títulos habilitantes, sobre la premisa de la deslegalización que la propia Ley opera de tales preceptos a fin de adaptar el régimen de intervención a las necesidades planteadas por las Administraciones actuantes en cada momento, y con un régimen transitorio aplicable a los procedimientos de licencia común, en suelo rústico, procedimientos de restablecimiento y el régimen de limitación temporal aplicable a estos.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto del Reglamento.*

Este reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en los aspectos relativos a la intervención y protección de la legalidad urbanística, según es definida por el artículo 324.2 de dicha Ley.

Artículo 2. *Derecho a conocer y recibir asesoramiento sobre el régimen urbanístico y de intervención aplicable.*

1. Toda persona física o jurídica tiene derecho a ser asesorada, orientada e informada por la administración actuante sobre el régimen urbanístico y de intervención aplicable a las actuaciones urbanísticas que proyecte realizar, venga ejecutando o hubiera concluido.

2. Los deberes previstos en el apartado anterior serán cumplidos por la administración actuante, entre otros medios a través de:

a) La expedición de cédula urbanística, con el valor informativo y efectos previstos en la legislación de suelo.

b) La información y asesoramiento que sea solicitado, a nivel presencial o a través de respectiva sede electrónica, de los servicios técnicos y de inspección urbanística competentes habilitados al efecto por la respectiva administración.

c) La consulta y asesoramiento sobre aspectos jurídicos o técnicos afectantes a expedientes concretos en tramitación, formulada por las personas interesadas en el procedimiento.

3. Para el ejercicio del derecho contemplado en el apartado 1, la persona solicitante puede comparecer por sí o representada por una tercera persona, que deberá acreditar su representación. Dicha representación se presumirá, en el supuesto previsto en el apartado 2,c) anterior, en las personas profesionales firmantes de los proyectos aportados al expediente por la persona interesada, sin perjuicio de los demás supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

TÍTULO I

De la intervención a través de actos autorizatorios y comunicaciones previas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 3. *De los títulos habilitantes aplicables.*

1. La realización de actuaciones urbanísticas deberá estar amparada por el correspondiente título habilitante, que podrá consistir, según proceda, en un acto administrativo autorizatorio o aprobatorio otorgado por la administración competente o en una comunicación previa de la actuación, por parte de la persona promotora de la misma.

2. Exceptúanse del requisito previsto en el apartado anterior los supuestos declarados expresamente exentos de título o requisito habilitante conforme a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos o por Decreto del Gobierno de Canarias.

3. En los supuestos sujetos a comunicación previa, las personas interesadas podrán optar entre su presentación o por la solicitud de licencia, viniendo obligada la administración, en este último caso, a su tramitación y resolución, sin perjuicio del deber de informar a la persona interesada sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa.

4. El título de intervención aplicable a cada actuación urbanística será el determinado por la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias o, en su caso, y al amparo de dicha Ley, por Decreto del Gobierno de Canarias. Las actuaciones urbanísticas de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no estén sujetas expresamente a otro título de intervención ni exoneradas de intervención administrativa previa quedan sujetas al régimen de comunicación previa.

Artículo 4. *Objeto de los títulos habilitantes.*

1. Es objeto de las comunicaciones previas y de los actos administrativos autorizatorios:

a) La habilitación, con carácter previo a su inicio, de la realización de las actuaciones urbanísticas que en las mismas se describan.

b) La legalización de las actuaciones urbanísticas que hayan sido ejecutadas o se encuentren en ejecución sin título habilitante previamente otorgado o contraviniendo, de cualquier otro modo, la legalidad urbanística. Se entiende, a estos efectos, por legalización la habilitación, mediante el título habilitante procedente, de una actuación urbanística ya realizada o en curso de ejecución e incursa en alguno de los supuestos señalados de contravención de la legalidad urbanística.

2. La legalización deberá efectuarse a través del acto autorizatorio, salvo que, tratándose de actuaciones sujetas a comunicación previa, su legalización se opere mediante:

a) La mera subsanación, dentro del plazo conferido, de la comunicación previa defectuosamente presentada.
b) La presentación de comunicación previa con plenos efectos habilitantes, siempre que tenga lugar con anterioridad a notificación de la resolución de incoación de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.
c) La presentación de comunicación previa con plenos efectos habilitantes, cuando afecte a actuaciones que por su escasa relevancia o cuantía se permita su legalización por comunicación previa en la respectiva ordenanza local.

Artículo 5. *Modelos normalizados.*

1. La administración local actuante deberá establecer modelos específicos de presentación de solicitudes de licencia y de actos de comunicación previa. Dichos modelos, cuya disposición o descarga deberán ser gratuitos, serán de uso obligatorio para las personas interesadas. El solicitante o comunicante podrá, asimismo, precisar o completar los datos del modelo, que deberán ser admitidos y tenidos en cuenta por el órgano al que se dirijan.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la administración receptora vendrá obligada a registrar, dar recibo de dicho registro y dar curso a cualquier solicitud de licencia o comunicación previa que se presente, al menos, con la acreditación de la identidad del solicitante, o de su representante, de la firma de uno u otro y del medio electrónico o lugar físico designado para notificaciones, y con independencia de que tales actos se ajusten o no al modelo oficial o del grado de cumplimiento de los requisitos establecidos o de la documentación que a la misma deba acompañarse, quedando a salvo, en todo caso, la potestad de la administración de requerir la subsanación, comprobación y restablecimiento de la legalidad, en los términos previstos en la Ley y en el presente reglamento.

Artículo 6. *Documentación a acompañar.*

1. La administración local actuante deberá determinar los documentos a acompañar con las solicitudes de licencia y comunicaciones previas, atendiendo a las características propias del objeto de la respectiva solicitud y comunicación y siempre de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento.
2. Entre la documentación a exigir no podrá incluirse la aportación de documentos que ya se encuentren en poder de la administración actuante o que hayan sido elaborados por esta, y si dicha aportación fuere exigida por disposición legal o reglamentaria deberá contemplarse el derecho de la persona interesada de optar entre la aportación o la identificación del acto o documento suficiente para su localización.
3. La presentación de documentos originales sólo se exigirá excepcionalmente, teniendo la persona interesada derecho a obtener copia auténtica de los mismos.

Artículo 7. *Presentación de proyectos.*

1. La aportación de proyecto técnico con la solicitud de licencia o con la presentación de comunicación previa sólo será exigible a la persona interesada cuando la misma fuere preceptiva conforme a la normativa técnica sectorial aplicable así como, en todo caso, cuando se trate de la implantación de obras, o de ampliación, reforma, rehabilitación o derribo total o parcial de las construcciones existentes, cuando afecten a:

a) Los cimientos o elementos estructurales.
b) El volumen o las superficies construidas.

c) El uso urbanístico.

d) El número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.

e) Los elementos objeto de protección de los bienes sujetos a un régimen de protección patrimonial, cultural o urbanística.

No se requiere proyecto para las obras de mera conservación y mantenimiento.

2. La persona redactora del proyecto debe tener la titulación académica y profesional habilitante que corresponda según el tipo de obra de que se trate.

3. Los proyectos técnicos deberán venir visados por el Colegio profesional competente cuando dicho requisito sea obligatorio conforme a la normativa técnica sectorial. Dicho visado podrá ser sustituido o exonerado cuando así proceda conforme a la normativa aplicable.

4. El contenido y documentación de los proyectos habrá de ajustarse a lo exigido por la normativa técnica aplicable en cada caso.

Artículo 8. *Contenido del proyecto técnico de obras.*

1. Además de los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial aplicable, todo proyecto técnico deberá contener:

a) La identificación de la finca afectada, acompañada, como mínimo, de la documentación escrita y gráfica necesaria para definir y establecer las características técnicas de las obras, con el grado de detalle suficiente para permitir comprobar su adecuación a las determinaciones de la legalidad urbanística y, cuando la normativa técnica sectorial lo prevea expresamente, a los requisitos que la misma establezca.

b) La identificación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente del edificio. Si no lo hacen, se entiende que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.

2. El proyecto técnico a presentar puede consistir en un proyecto básico o de ejecución, si bien será necesaria la presentación de proyecto de ejecución:

a) Con carácter previo al inicio de las actuaciones sujetas a licencia, cuando esta haya sido otorgada en virtud de proyecto básico.

b) Con las comunicaciones previas que requieran la aportación de proyecto técnico.

En los supuestos en que fuere preceptiva la aportación de proyecto técnico con la comunicación previa, deberá acompañarse al mismo un informe de la persona redactora del proyecto, justificativo de la adecuación del mismo a la normativa técnica sectorial y a la legalidad urbanística aplicable.

Artículo 9. *Actuaciones que no requieren proyecto técnico.*

Las solicitudes de licencia o comunicaciones previas afectantes a obras que no requieran de proyecto técnico deberán explicitar, en la propia solicitud o mediante documentación complementaria, los siguientes extremos:

a) Descripción y justificación de las obras que pretendan ejecutarse. En los supuestos en que conforme al presente reglamento se requiera memoria descriptiva y justificativa, la misma deberá venir suscrita por técnico competente.

b) Identificación de la finca o fincas afectadas por las obras.

c) Representación gráfica de las obras que, por sus características, lo requieran

d) Cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa técnica sectorial aplicable.

Artículo 10. *Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.*

1. El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas.

2. No obstante lo anterior, toda solicitud de licencia o comunicación previa deberá venir acompañada de los documentos que acrediten indiciariamente la titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de los actuaciones o usos objeto de la solicitud.

3. En el supuesto de que la titularidad de las facultades jurídicas corresponda a un tercero distinto del solicitante, este deberá acreditar la autorización o mandato o habilitación de aquél para el ejercicio de la facultad correspondiente.

4. La documentación prevista en los apartados anteriores podrá ser sustituida por una declaración responsable, en la que el solicitante manifieste que ostenta la titularidad de las facultades señaladas en los apartados 2 y 3.

5. La administración actuante podrá acordar, a costa de la persona interesada, la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias cuando, de la declaración responsable de la persona solicitante, de la documentación aportada o de la información disponible por el órgano otorgante, se susciten dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados.

Artículo 11. *De las garantías.*

1. En los supuestos en que por Ley o, al amparo de la misma, por el presente reglamento se exija la constitución de garantía para el otorgamiento de títulos habilitantes, estas podrán consistir en cualquiera de las modalidades contempladas en la legislación de contratos del sector público.

2. La administración competente podrá, no obstante, acordar otro tipo de garantías que se estimen igualmente suficientes, distintas de las previstas en el apartado anterior, cuando la persona interesada alegara y acreditara la imposibilidad de obtención de estas últimas.

3. La cuantía de la garantía vendrá determinada por el porcentaje que se fije legalmente, salvo que su determinación corresponda a la administración actuante, en cuyo caso habrá de fijarse de forma motivada y proporcionada a la cuantía de la obligación principal cuyo cumplimiento se pretende garantizar.

En los supuestos en los que se establezca el importe de la garantía en un porcentaje sobre el valor de construcciones, instalaciones u obras, este último vendrá determinado por el coste de ejecución material de estas, según se define por la legislación de haciendas locales a los efectos del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

CAPÍTULO II

Intervención a través de actos autorizatorios

Sección 1.ª Del régimen general de las licencias urbanísticas

Artículo 12. *De los actos administrativos autorizatorios.*

Tienen la consideración de actos administrativos autorizatorios de actuaciones urbanísticas:

a) Las licencias urbanísticas municipales.

b) Las órdenes de ejecución.

c) Los demás actos administrativos de aprobación o autorización de proyectos o actuaciones, adoptados por las Administraciones competentes en cada caso equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes.

Artículo 13. *Definiciones.*

1. Se entiende por licencia, a los efectos del presente reglamento, el acto administrativo municipal que, a solicitud de persona interesada, habilita o legaliza una actuación urbanística, previa verificación de que la misma se adecua a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial.

2. Se entiende por actuación urbanística toda construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

3. Se entiende por legalidad urbanística el bloque normativo constituido por la legislación ambiental, territorial y urbanística, sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística y las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

4. Se entiende por normativa técnica sectorial las disposiciones que deben ser objeto de verificación por los informes técnicos municipales que se emitan en la tramitación de licencias por virtud de lo dispuesto en el presente Reglamento o, en su caso, en dicha normativa sectorial.

Artículo 14. *Iniciación del procedimiento.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística.

2. La solicitud deberá presentarse a través del medio establecido por la legislación de procedimiento administrativo común, deberá cumplir los requisitos establecidos por la misma y los señalados en la ordenanza local aplicable y venir acompañada de los documentos establecidos, para cada caso, por dicha normativa.

Artículo 15. *Subsanación y admisión.*

1. Presentada la solicitud de licencia, la administración competente verificará el cumplimiento de los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada.

2. Si la solicitud y documentación se ajustaran a los requisitos formales exigidos, se admitirá a trámite, en los términos previstos en el artículo 16.1.

3. En caso de omisión de algún requisito o documento, se requerirá a la persona interesada o a su representante, por una sola vez y con advertencia de desistimiento, para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, numerando los defectos y omisiones a subsanar. El plazo para la subsanación será de diez días, ampliables por cinco más cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales. En dicho requerimiento se podrá acordar la suspensión del plazo para resolver por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por la persona destinataria o, en caso de incumplimiento, por el plazo máximo conferido para ello.

Si por la persona interesada no se subsanaran las faltas y omisiones requeridos, en el plazo y forma señalados en el requerimiento, la administración dictará resolución teniendo por desistida a dicha persona de su solicitud, y acordará el consecuente archivo del procedimiento.

4. La constatación de otros defectos u omisiones puramente formales en la solicitud o en la documentación y que habiendo podido ser constatados no hubieran sido mencionados en el requerimiento de subsanación previsto en el apartado 3, o que se constaten una vez admitida a trámite la solicitud, deberá ser advertida a la persona interesada para su subsanación con anterioridad al trámite de audiencia y podrá dar lugar, en su caso, a la denegación de la solicitud en la resolución que ponga fin al procedimiento. El requerimiento para la subsanación, en tales supuestos, no habilitará para la suspensión del plazo máximo para resolver.

Artículo 16. *Informes.*

1. El acto que acuerde la admisión a trámite de la solicitud dispondrá, asimismo, que se soliciten los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables, a excepción de aquellos que hayan sido aportados por el solicitante con anterioridad. Se entenderá igualmente producida la admisión a trámite, aun cuando no se declare expresamente, con la solicitud, por el órgano competente, de los informes y autorizaciones referidos.

2. Serán preceptivos, en todo caso, los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial. Dichos informes serán emitidos por los servicios municipales, y en su defecto, y a solicitud del Ayuntamiento, por los servicios del Cabildo Insular correspondiente, en el marco

y de acuerdo con los requisitos del deber de asistencia y colaboración establecido legalmente.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la secretaría general o, en caso de gran población, por la asesoría jurídica, y existiera contradicción entre dicho informe jurídico y el informe técnico emitido en relación a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable, será recabado nuevo informe jurídico a dicho órgano para que se pronuncie, con carácter no vinculante, sobre los extremos jurídicos controvertidos.

Las Administraciones actuantes podrán aprobar modelos normalizados de los informes a emitir por los servicios municipales.

3. Los informes deberán ser motivados, expresar un juicio de valor expreso favorable o desfavorable a la solicitud presentada y explicitar, en caso de ser desfavorables, las deficiencias o incumplimientos advertidos, su carácter subsanable o insubsanable y su grado de relevancia en orden a requerir su rectificación o modificación con anterioridad al trámite de audiencia, su desestimación o su estimación condicionada.

4. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística para la construcción de las edificaciones de nueva planta destinadas a vivienda, así como las creadas a partir de la ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de construcciones previamente existentes, deberá emitirse informe favorable sobre la adecuación del proyecto presentado con las condiciones de habitabilidad previsto en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Dicho informe, cuando se trate de edificación destinada a vivienda libre, se integrará en el informe técnico previsto en el apartado 2 del presente artículo. En caso de vivienda protegida serán los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, u organismo competente en cada caso, quien deberá emitirlo a requerimiento del Ayuntamiento.

Artículo 17. *Trámite de audiencia y eventual modificación del proyecto.*

1. Emitidos los informes solicitados o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente conferirá trámite de audiencia a la persona interesada, por un plazo de 15 días. El acto que confiera el trámite de audiencia deberá explicitar los defectos e incumplimientos advertidos, numerándolos y omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos.

2. En dicho trámite de audiencia la persona interesada tendrá acceso al expediente y podrá formular alegaciones, acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a los efectos de:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de dicha solicitud, sin perjuicio de que pueda hacerlo en cualquier otro momento anterior a la resolución del procedimiento.

c) Solicitar la estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación posterior de los reparos o incumplimientos advertidos.

En caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución.

3. Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos. El plazo para la modificación o subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud de la persona interesada. Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitido informe municipal al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia previsto en los apartados precedentes.

4. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de audiencia o transcurrido el plazo para ello, el expediente será

remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formalización y ulterior elevación al órgano competente para resolver.

Artículo 18. *Contenido de la resolución expresa.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y congruente con lo solicitado y contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Desistimiento de la solicitud, en el supuesto previsto en el artículo 15.3 del presente reglamento.

b) Estimación, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue totalmente a la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de verificación preceptiva, sin perjuicio de que impongan al titular requisitos y condiciones legales que deban cumplirse a lo largo de su ejecución.

c) Estimación condicionada suspensivamente, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite o acepte la persona interesada en el trámite de audiencia.

d) Denegación, cuando la actuación urbanística objeto de la solicitud contravenga la legalidad urbanística o no se haya producido la subsanación por la persona interesada pese a ser requerida para ello en trámite distinto al previsto en el artículo 15.3.

2. En caso de denegación o de estimación condicionada de la licencia los defectos o incumplimientos que la fundamenten no podrán ser distintos de los previamente comunicados a la persona interesada en el trámite previsto en el artículo 17.1 del presente reglamento. De no coincidir con los mismos, deberá retrotraerse el procedimiento para cumplimentar el trámite de audiencia.

Artículo 19. *Resolución de desistimiento.*

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución de declaración del desistimiento deberá explicitar la relación numerada de los defectos comunicados a la persona interesada, constatará la notificación a dicha persona del requerimiento de subsanación con advertencia de desistimiento, y deberá justificar el no cumplimiento, total o parcial, del requerimiento formulado.

Artículo 20. *Resolución estimatoria.*

1. Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución de estimación describirá, directamente o por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma.

2. En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Artículo 21. *Resolución estimatoria condicionada.*

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto y los que se establecen en artículo anterior, la resolución estimatoria condicionada deberá explicitar la relación numerada de los defectos cuya subsanación opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución, así como el plazo y forma de acreditar su previo cumplimiento.

Artículo 22. *Resolución denegatoria.*

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución denegatoria deberá contener, como motivación, la concreción numerada de los incumplimientos o deficiencias concretas del proyecto o actuación presentados que la fundamentan, así como el juicio de valor razonado del órgano resolutorio sobre las alegaciones formuladas, en su caso, por la persona interesada en el trámite de audiencia.

No servirá como tal motivación la mera transcripción literal de los informes desfavorables obrantes en el expediente, a menos que la resolución los invoque expresamente como fundamento de la decisión denegatoria, y además contenga un razonamiento individualizado que vincule dicha denegación con el informe transcrito. En todo caso la transcripción deberá insertarse de forma tal que permita su perfecta diferenciación gráfica con respecto al texto principal de la resolución en la que se insertan.

Artículo 23. *Suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas quedará suspendido cuando así se disponga legalmente o así se decrete con ocasión de la formulación y tramitación de instrumentos de ordenación y planeamiento en los términos previstos legalmente.

En caso de solicitudes presentadas durante el periodo de suspensión, la administración acordará su admisión a trámite, en los términos previstos en el presente reglamento, y decretará, en el mismo acto, la suspensión del procedimiento.

2. En los procedimientos de otorgamiento de licencias para la legalización de actuaciones, se podrá, además, acordar la suspensión del procedimiento cuando la actuación fuere potencialmente legalizable con la aprobación y entrada en vigor de un instrumento de ordenación en tramitación cuya normativa diera cobertura a la actuación y sobre el que ya se hubiera producido, al menos, la aprobación de la propuesta final o acto de efecto equivalente. Dicha suspensión sólo podrá acordarse si cuenta con el informe favorable del órgano que hubiera dictado la resolución restablecimiento, en su caso, y la conformidad de la persona solicitante de la licencia. La suspensión así acordada podrá extenderse o prorrogarse hasta la terminación, por cualquier causa, del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación o su entrada en vigor.

3. Además de los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común, la suspensión prevista en los dos apartados anteriores determinará la suspensión del plazo máximo para resolver y notificar sobre las solicitudes ya presentadas, hasta tanto sea levantada la suspensión del procedimiento.

Artículo 24. *De la prórroga de licencias.*

1. El plazo temporal para el inicio y/o conclusión de las actuaciones urbanísticas autorizadas por las licencias urbanísticas podrá ser prorrogado por la administración competente, bien a solicitud de la persona interesada o bien de oficio.

2. La solicitud de prórroga por la persona interesada deberá presentarse con anterioridad a la finalización del plazo cuya prórroga se solicita y se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo si en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud no fuere dictada y notificada la resolución correspondiente.

La duración de la prórroga o prorrogas otorgadas a solicitud de la persona interesada no podrá exceder, en su conjunto, del equivalente al plazo establecido en la licencia para el inicio o conclusión, según proceda, de la actuación o, en su defecto, del equivalente al plazo máximo establecido para cada supuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. La prórroga de oficio podrá ser acordada por la administración actuante en cualquier momento anterior a la declaración de caducidad, anulación o extinción por cualquier otra causa de la licencia. El otorgamiento de la prórroga de oficio requerirá la previa conformidad de la persona titular de la licencia.

La duración de la prórroga así acordada podrá ser, como máximo, por un plazo equivalente al establecido inicialmente, sin computar los plazos correspondientes a las

prórrogas precedentes o al periodo transcurrido desde la finalización del plazo inicial o desde la última prórroga otorgada.

4. El transcurso de los plazos, inicial y/o prorrogado, no obstará a la vigencia y plena eficacia de la licencia hasta el momento en que se decrete su caducidad.

Sección 2.ª Regímenes especiales

Artículo 25. *De las licencias para obras y usos provisionales.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias temporales y en precario para usos y obras provisionales previstas en el artículo 32 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será el establecido en la Sección 1.ª, con las especialidades establecidas en el presente artículo.

Las licencias ordinarias para la implantación de usos y obras provisionales previstos por el planeamiento se regirán por lo dispuesto en la Sección 1.ª, y sin que sea de aplicación lo establecido en el presente artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general, deberá explicitar que se solicita en régimen provisional y en precario y venir acompañada de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa y, en su caso, informe técnico acreditativo del carácter eventual o circunstancial del uso u obra, atendiendo a las características de la construcción, la viabilidad de la implantación provisional, facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento, o a cualesquiera otras circunstancias equivalentes. Dicha memoria incluiría, si se trata de actuaciones en suelo rústico o urbanizable, las obras precisas, en su caso, para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

b) Compromiso expreso de la persona promotora de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación solicitado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o se acuerde, en cualquier momento, por la administración la revocación de la licencia, y con renuncia, en todos los casos, a toda indemnización que pudiera derivarse de dicha revocación, demolición o erradicación, así como el compromiso de advertir, por escrito, de dichas condiciones a terceras personas con ocasión de la formalización de cualquier negocio jurídico de transmisión de derechos afectantes a los usos y obras a ejecutar.

c) Ofrecimiento de garantía para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, para el supuesto de incumplimiento, por la persona promotora, de dichas actuaciones, y con especificación de la modalidad de la garantía ofrecida y su importe.

d) Nota simple informativa de la finca afectada, si estuviere inmatriculada en el Registro de la Propiedad, para los supuestos de obras o usos solicitados que tengan una duración superior a 3 meses o un presupuesto de ejecución superior a 18.000 euros.

3. Los informes jurídico y técnico a emitir por los órganos municipales deberán pronunciarse, entre otros extremos, sobre la concurrencia de los requisitos para la provisionalidad del uso u obra proyectado, sobre la inexistencia de prohibición expresa del uso u obra proyectado por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable y sobre la inexistencia de ordenación pormenorizada definitivamente aprobada y en vigor o, de concurrir esta, sobre la inexistencia de factores que dificulten o desincentiven su ejecución de autorizarse la obra o uso provisional.

4. Simultáneamente a los informes previstos en el apartado anterior, se abrirá un trámite de información pública, por un plazo de veinte días, respecto a las actuaciones que excedan del plazo o importe señalados en el apartado 2.d).

5. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar:

a) La revocabilidad de la licencia y la carencia de derecho indemnizatorio alguno por tal concepto por parte de la persona promotora.

b) El tipo y cuantía de la garantía a constituir por la persona interesada para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la

licencia, para el supuesto de incumplimiento, por la persona promotora, de dichas actuaciones.

c) El condicionamiento suspensivo de la licencia, entre otros posibles, a:

1) La constitución de la garantía señalada en el apartado b).

2) La inscripción registral de las condiciones especiales señaladas en el apartado a), en los supuestos previstos en el apartado 2.d).

Artículo 26. *Licencias de parcelaciones, segregaciones, división de fincas y constitución y modificación de complejos inmobiliarios.*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística:

a) Las parcelaciones, segregaciones y demás actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, salvo que formen parte de un proyecto de reparcelación. Se entenderán incluidas en tal concepto, a los efectos de la preceptividad de licencia, las operaciones referenciadas en el artículo 276.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

b) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa, en cuyo supuesto quedarán exentos de toda intervención administrativa previa. A tales efectos, se considera como situación de complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria donde se distingan elementos comunes y elementos privativos, siempre que estos comprendan elementos fraccionados del suelo.

2. Las solicitudes de licencia urbanística previstas en el presente artículo deberán venir acompañadas de la documentación general y, además, de la siguiente que le fuere aplicable:

a) Memoria descriptiva y justificativa, que ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

b) Proforma del documento público o privado que refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.

c) Plano de situación de la finca que se pretende dividir, con indicación de su referencia registral y catastral, en su caso.

d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.

f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que tengan que ceder, si procede. Las fichas han de especificar los límites, cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.

g) Título de dominio sobre las fincas afectadas.

3. La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación deberá incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

Artículo 27. *Tipos de licencias para actos y usos en suelo rústico.*

1. Las licencias para la realización de actuaciones en suelo rústico se clasifican, por razón de su objeto, en licencias:

a) Para actos o usos ordinarios.

b) Para actos o usos no ordinarios previstos en el planeamiento.

c) Para actos o usos no ordinarios no previstos en el planeamiento.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencias para usos ordinarios se regirá por lo dispuesto en la Sección Primera del presente Capítulo, salvo que le sea aplicable el régimen de comunicación previa o de actuaciones exentas de intervención.

Artículo 28. *De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento será el establecido en la Sección 1.ª del presente Capítulo, con las especialidades establecidas en este artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general deberá explicitar que se solicita para acto o uso no ordinario en suelo rústico previsto en el planeamiento y deberá venir acompañada, junto a los documentos de exigencia general, de los siguientes:

a) Proyecto técnico, cuando fuere exigible, o documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación.

b) Presupuesto de las obras o actuación a ejecutar.

c) Memoria descriptiva y justificativa de la solución propuesta para el funcionamiento de las instalaciones proyectadas, con especificación de las obras precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

d) Declaración responsable de asunción de los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento, incluido el abono del canon por aprovechamiento en suelo rústico que se devengue, en su caso, por el otorgamiento de la licencia.

e) Compromiso de ofrecimiento de garantía, por importe del 10 % del coste total de las obras proyectadas, según el presupuesto de las mismas, para cubrir los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o de las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos.

f) Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación, en los términos previstos en el presente reglamento.

3. Los informes jurídico y técnico a emitir por los órganos municipales deberán pronunciarse, entre otros extremos, sobre la concurrencia de grado suficiente de precisión en el planeamiento vigente para legitimar la ejecución de la actuación proyectada. A la vista del resultado de dichos informes, el órgano competente para resolver, acordará:

a) La continuación de la tramitación del procedimiento, para el supuesto de previsión suficiente en el planeamiento y que este ya hubiera contado con informe favorable del Cabildo.

b) La inadmisión de la solicitud, para el supuesto de inexistencia de planeamiento o de ausencia de cobertura en el mismo.

4. Acordada la continuación del procedimiento, el proyecto será sometido a:

a) Evaluación ambiental, si fuere exigible, por el órgano ambiental que designe la administración competente para autorizar o aprobar el proyecto.

b) Información pública.

c) Audiencia, en su caso, de las personas propietarias del suelo, vuelo o subsuelo distintas de la persona promotora, afectadas por el proyecto.

d) Informe de las administraciones afectadas en sus competencias.

5. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar el condicionamiento suspensivo de la misma al cumplimiento, al menos, de los siguientes requisitos:

a) Constitución de la garantía señalada en el apartado 2.e).

b) Abono del canon de aprovechamiento en suelo rústico devengado con el propio otorgamiento de la licencia, en su caso.

Artículo 29. *De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento será el establecido en el Capítulo I del presente Título, con las especialidades establecidas en este artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general, deberá explicitar que se solicita para acto o uso no ordinario en suelo rústico no previsto en el planeamiento y deberá venir acompañada, junto a los documentos de exigencia general, de los siguientes:

a) Proyecto técnico, cuando fuere exigible, o documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación.

b) Presupuesto de las obras o actuación a ejecutar.

c) Memoria descriptiva y justificativa de la solución propuesta para el funcionamiento de las instalaciones proyectadas, con especificación de las obras precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

d) Declaración responsable de asunción de los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento, incluido el abono del canon por aprovechamiento en suelo rústico que se devengue por el otorgamiento de la licencia, en su caso.

e) Compromiso de ofrecimiento de garantía, por importe del 10 % del coste total de las obras proyectadas, según el presupuesto de las mismas, para cubrir los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o de las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos.

f) Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación, en los términos previstos en el presente reglamento.

3. Recibida la solicitud en el Ayuntamiento se procederá a su admisión a trámite y a su remisión ulterior al Cabildo Insular, por quien se cumplimentarán los trámites de:

a) Información pública.

b) Audiencia, en su caso, de las personas propietarias del suelo, vuelo o subsuelo distintas de la persona promotora, afectadas por el proyecto de las fincas colindantes.

c) Informe de las administraciones afectadas en sus competencias.

4. Cumplimentados los trámites referenciados o transcurrido, en su caso, el plazo para su realización, el Cabildo emitirá declaración motivada sobre la existencia o no de prohibición de la actuación por el planeamiento insular y sobre la concurrencia o no de interés público o social de la actuación proyectada, con los siguientes efectos:

a) Si se declara la ausencia de prohibición por el planeamiento insular y la concurrencia de interés público o social de la actuación, el Ayuntamiento continuará con la tramitación de la solicitud de licencia, hasta su resolución, conforme al procedimiento general, incluyendo, en su caso, la evaluación de impacto ambiental del proyecto, si fuere exigible.

b) Si se declarara la ausencia de prohibición por el planeamiento insular y la concurrencia de interés público o social de la actuación aunque condicionada a la realización de cambios de proyecto, el Ayuntamiento continuará con la tramitación de la solicitud de licencia, hasta su resolución, que estará vinculada por los condicionantes establecidos por el Cabildo. En dicha tramitación deberán someterse a la previa consideración de la persona solicitante los condicionantes establecidos por el Cabildo.

c) Si se declara la existencia de prohibición por el planeamiento insular y/o la ausencia de interés público o social de la actuación, el Ayuntamiento denegará la solicitud de licencia.

5. En caso de que el Cabildo Insular no emita su declaración dentro del plazo de 3 meses se entenderá cumplimentado el trámite respecto al informe sobre inexistencia de prohibición por el planeamiento insular, pero se entenderá desestimada, por silencio negativo, la declaración de interés público o social de la actuación, estándose a lo dispuesto en el apartado 4.c) del presente artículo.

6. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar el condicionamiento suspensivo de la licencia a:

a) La constitución de la garantía señalada en el apartado 2.e).

b) El abono del canon de aprovechamiento en suelo rústico devengado con el propio otorgamiento de la licencia, en su caso.

7. Frente a las declaraciones del Cabildo Insular previstas en el apartado 4, letras a) y b), del presente artículo, no cabrá recurso, sin perjuicio del que pudiera deducirse frente al acto municipal que ponga fin al procedimiento.

Frente a la declaración prevista en el apartado 4,c) o frente a la desestimación, por silencio, de la declaración de interés público o social, la persona interesada podrá deducir recurso en vía administrativa o jurisdiccional, sin perjuicio del que pueda deducir frente a la resolución municipal que ponga fin al procedimiento. Podrá igualmente el Ayuntamiento deducir requerimiento interadministrativo o recurso contencioso frente a los referidos actos del Cabildo Insular.

CAPÍTULO III

De las comunicaciones previas

Artículo 30. *De las comunicaciones previas.*

La comunicación previa es el acto documentado de la persona interesada por el que se pone en conocimiento de la administración competente una actuación urbanística proyectada a los efectos de habilitar, con su mera presentación y cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 349 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el presente reglamento, la realización de la misma.

Artículo 31. *De la potestad de comprobación.*

1. La presentación de la comunicación previa no constituye la iniciación de ningún procedimiento que deba concluir mediante resolución administrativa expresa o presunta por silencio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, toda administración receptora de comunicaciones previas podrá comprobar la idoneidad y cumplimiento de los requisitos exigidos para su presentación y de la documentación que deba incorporarse a la misma, pudiendo requerir a la persona interesada, en todo momento, la subsanación y complemento que resulten procedentes, e informarle de la ineficacia de la comunicación que no se ajuste a los requisitos establecidos por la legalidad urbanística o que se encuentre pendiente de su subsanación.

3. Las ordenanzas municipales que regulen las comunicaciones previas no podrán, en ningún caso, supeditar su eficacia a una resolución administrativa de comprobación de las mismas, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

Artículo 32. *De la potestad de restablecimiento de la legalidad.*

Sin perjuicio de la potestad de comprobación señalada en el artículo anterior, la administración competente podrá ejercer la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a las actuaciones urbanísticas sujetas a comunicación previa, en los términos previstos en la Ley y en el presente reglamento.

Artículo 33. *Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones ejecutadas en virtud de título habilitante.*

1. La comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones, construcciones e instalaciones deberá venir acompañada de:

a) Título habilitante para la ejecución de las obras o de su identificación si hubiere sido otorgado por la misma administración comunicada.

b) Certificado final de la obra, emitido por técnico competente, ajustado a los requisitos y contenido exigidos para dicho tipo de documento por la normativa sectorial, comprensiva, cuando menos, de los siguientes extremos:

1) que las obras se han realizado en virtud del proyecto, inicial o modificado, autorizado o habilitado por el correspondiente título habilitante y se han ajustado a las condiciones que se hubieran establecido en el mismo.

2) que la edificación, construcción e instalación cumple con los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial y urbanística para su inmediata ocupación y uso. En particular, tratándose de viviendas, el certificado deberá acreditar la adecuación a las condiciones de habitabilidad exigidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto.

2. La efectiva utilización y ocupación de la edificación o instalación sólo podrá producirse una vez transcurrido un mes desde la presentación de la comunicación con la documentación señalada en el apartado anterior o, en su caso, de la enmienda, subsanación o complemento de dicha comunicación o documentación.

Artículo 34. *Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.*

1. La comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones, construcciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación por carecer de título habilitante o por haber sido ejecutadas contraviniendo el otorgado, deberá venir acompañada de la documentación que, en cada caso, se exija para la acreditación de las condiciones de seguridad estructural del inmueble a ocupar, junto con el certificado expedido por técnico competente acreditativo de las circunstancias señaladas en el apartado 1.b).2) del artículo anterior.

2. La acreditación de la seguridad estructural referenciada en el párrafo anterior se realizará mediante certificación expedida por profesional técnico competente que verifique las condiciones aptas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, aplicadas sobre la edificación en su conjunto o, en caso de ser estructural y funcionalmente independiente, sobre una parte o partes de la edificación, y a la que se acompañará la documentación establecida por las ordenanzas locales para tal fin, en su caso.

TÍTULO II

De la protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO I

De la coordinación interadministrativa en el ejercicio de las potestades de protección

Artículo 35. *Coordinación entre procedimiento sancionador y de restablecimiento.*

1. Sin perjuicio de su respectiva tramitación autónoma, la incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o sancionador sobre una determinada actuación urbanística deberá ser comunicada al órgano o administración competente para el ejercicio de la potestad sancionadora o de restablecimiento, respectivamente, en relación a la misma actuación.

2. En caso de tratarse de Administraciones distintas, cada una de ellas tendrá la consideración de interesada en el procedimiento que se tramite por la otra, debiendo serle comunicada, a tal efecto, toda resolución o incidencia que se produzca en el respectivo procedimiento. La condición de interesada se adquirirá por la incoación del respectivo procedimiento, sin necesidad de personación expresa.

3. En caso de tratarse de una misma administración, deberán arbitrarse los mecanismos necesarios para la recíproca información entre los órganos o unidades administrativas actuantes en los distintos procedimientos.

Artículo 36. *Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de legalización.*

1. La administración que acuerde la admisión a trámite de una solicitud de legalización que traiga causa de una previa resolución condicionada de restablecimiento de la legalidad urbanística deberá comunicarlo a la administración que hubiere acordado esta última, la cual tendrá la condición de interesada en el procedimiento de legalización, debiendo serle comunicada, a tal efecto, toda resolución o incidencia que se produzca en el mismo. La condición de interesada se adquirirá por la admisión a trámite de la solicitud de legalización, sin necesidad de personación expresa.

2. Si la administración competente para la legalización fuera la misma que dictó la orden condicionada de restablecimiento, todas las resoluciones e incidencias del expediente de legalización serán comunicadas, de oficio, al órgano que dictó dicha orden.

3. La administración que hubiera dictado un acto administrativo autorizatorio que haya sido objeto de revisión o anulación deberá proceder comunicar la resolución invalidatoria a la administración competente para el ejercicio de la potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a la actuación urbanística legitimada por el acto anulado.

4. En caso de tratarse de una misma administración, deberán arbitrarse los mecanismos necesarios para la recíproca información entre los órganos o unidades administrativas actuantes en los distintos procedimientos.

Artículo 37. *De la legalización y sus efectos.*

1. Se entenderá producida la legalización con la resolución expresa, que legitime la actuación que fue objeto del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística. En el supuesto de resolución estimatoria condicionada, la legalización quedará supeditada a la verificación del cumplimiento de las condiciones impuestas en el título habilitante.

2. Cuando la legalización pueda operarse a través de comunicación previa, la presentación de esta con los requisitos y documentación preceptiva producirá la legalización.

3. Producida la legalización y notificada a la administración actuante, esta dictará nueva resolución dejando sin efecto la orden de restablecimiento precedente; si se tratara de una misma administración, la propia resolución legalizadora, en su caso, dejará sin efecto la orden condicionada de restablecimiento.

4. En caso de legalización parcial de la actuación, la administración acordará la ejecución parcial de la orden de restablecimiento, proyectándola respecto a la actuación no legalizada. En los supuestos en los que no sea posible una ejecución parcial de dicha orden sin afectar, técnica o funcionalmente, a otros ámbitos legales o legalizados de la actuación, se determinará la medida de restablecimiento atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, con especial ponderación del interés público afectado, de los derechos de terceras personas de buena fe y de los principios de menor intervención y de menor onerosidad y demolición.

Artículo 38. *Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de revisión de oficio.*

1. No podrá incoarse procedimiento ni, consecuentemente, acordarse orden de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre actuaciones que estuvieren amparadas en licencia o acto administrativo autorizatorio o aprobatorio de efecto equivalente.

2. La administración u órgano que tuviere conocimiento de una actuación ilegal formalmente amparada por acto administrativo habilitante dará inmediato conocimiento a la administración u órgano que dictó dicho acto para que proceda, en su caso, a iniciar el procedimiento de revisión o declaración de lesividad y a adoptar las medidas provisionales pertinentes sobre el acto dictado y sobre las actuaciones ejecutadas a su amparo.

CAPÍTULO II

Del restablecimiento de la legalidad urbanística

Artículo 39. *Naturaleza y objeto.*

1. El restablecimiento de la legalidad urbanística es la restitución a la situación material originaria o equivalente del suelo, vuelo o subsuelo afectados por una actuación urbanística contraria a la legalidad urbanística, impuesta por el ordenamiento jurídico a quienes como responsables de la actuación o como titulares de situaciones jurídico-reales sobre el ámbito afectado, resulten legalmente obligados a ello. Se entiende, a estos efectos, por actuación urbanística y por legalidad urbanística lo señalado en el artículo 13 del presente Reglamento.

Se equiparan al restablecimiento, la prohibición de inicio de actuaciones comunicadas y de ineficacia de las comunicaciones presentadas, adoptadas como tales en la resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento.

2. La orden de restablecimiento de la legalidad administrativa es la resolución que declara la contravención con la legalidad urbanística de una actuación, concreta la obligación legal de restablecimiento, identifica las personas responsables y ordena la restitución a través de medidas concretas de restablecimiento por o a costa de las personas legalmente obligadas a ello.

3. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística es el procedimiento declarativo y contradictorio que tiene por objeto verificar la realidad, adecuación a la legalidad y carácter legalizable, en su caso, de una determinada actuación urbanística, identificar a sus responsables y resolver, en su caso, sobre su restablecimiento.

4. Con el fin de garantizar la efectividad de una eventual y futura orden de restablecimiento o de garantizar su ejecución, una vez adoptada, podrán acordarse medidas provisionales, previas o coetáneas al procedimiento de restablecimiento, y medidas cautelares, tras la resolución que tendrán carácter meramente instrumental y provisional y que se regirán por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común, en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos que se desarrolla y en el presente reglamento.

Artículo 40. *Competencia para la incoación y resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.*

1. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a los Ayuntamientos en cuyo término municipal se ejecute, se haya ejecutado o proyecte ejecutarse la actuación urbanística correspondiente.

2. La Agencia Canaria de Protección del Medio Natural y los Cabildos Insulares serán igualmente competentes para el ejercicio de la potestad de restablecimiento sobre actuaciones constitutivas de infracciones cuya competencia sancionadora les venga atribuida por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En los casos previstos en el apartado 2, de incoarse procedimientos concurrentes por el Ayuntamiento y por alguna de las Administraciones referenciadas en el mismo, tendrá prioridad para su tramitación el procedimiento más antiguo y, en caso de igual antigüedad, el incoado por el Ayuntamiento, quedando el otro procedimiento en suspenso y a resultas de la resolución de aquél, y ostentando la administración que haya incoado el procedimiento suspendido la posición de interesada en el procedimiento cuya tramitación se continúe.

Si el procedimiento de tramitación preferente concluyese por resolución que acordara la orden de restablecimiento, se procederá al archivo del procedimiento suspendido. En los demás supuestos, el procedimiento suspendido podrá reanudarse una vez decretado el archivo del primero.

4. En los procedimientos de restablecimiento incoados por la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural o los Cabildos Insulares, los informes e intervenciones que hubieran de emitirse o cumplimentarse de oficio o a petición de los interesados respecto a la ilegalidad de la actuación, su carácter legalizable o sobre la adecuación de lo actuado a título habilitante serán cumplimentados por los propios órganos de dichas Administraciones, sin

perjuicio de que por las mismas o por la persona interesada puedan recabarse igualmente de la administración municipal competente para el otorgamiento del título habilitante supuestamente omitido o incumplido. En caso de contradicción entre unos y otros habrá de estarse a lo informado por los órganos municipales competentes, salvo error patente y manifiesto sobre los hechos analizados.

Artículo 41. *Incoación de oficio del procedimiento.*

1. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística se incoará siempre de oficio en los términos previstos por la legislación de procedimiento administrativo común, pudiendo ser precedida dicha incoación por iniciativa de la propia administración actuante, por requerimiento de otra administración, por petición de tercero o por denuncia.

2. El requerimiento formulado por cualquier otra administración deberá mencionar, al menos, los siguientes extremos:

a) Descripción y localización de la actuación urbanística.

b) Fecha de su inicio, si fuere conocida.

c) Identidad, si fuere conocida, de las personas o entidades que promuevan, realicen o pudieran ser responsables de dicha actuación.

d) Motivos por los que se considere que dicha actuación es contraria a la legalidad urbanística.

3. La petición formulada por tercera persona deberá contener, además de los requisitos señalados en el apartado anterior:

a) La identificación de la persona peticionaria.

b) La identificación del medio electrónico, o, en su defecto, del lugar físico en que desea que se practiquen las notificaciones subsiguientes.

c) La justificación de su legitimación para la formulación de la petición, en atención a la titularidad de derechos o intereses legítimos en la persona peticionaria o al ejercicio de la acción pública en materia urbanística.

4. En caso de petición de tercera persona, la administración competente deberá resolver expresamente y notificar, en el plazo de un mes, su decisión de incoación del procedimiento o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición de incoación. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa y notificación se podrá entender desestimada, por silencio, la petición a los efectos de deducir los recursos administrativos o contencioso-administrativos procedentes, sin perjuicio de la obligación de la administración actuante de resolver expresamente la petición formulada.

La resolución expresa de inadmisión o desestimación de la petición de revisión de oficio pone fin a la vía administrativa, pudiendo deducirse frente a la misma recurso potestativo de reposición o recurso contencioso-administrativo.

5. En caso de requerimiento de incoación por otra administración, la administración requerida competente deberá resolver expresamente y notificar, en el plazo de un mes, su decisión de incoación del procedimiento o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición de incoación. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa y notificación se podrá entender rechazado el requerimiento a los efectos de deducir el recurso contencioso-administrativo procedente, sin perjuicio de la obligación de la administración actuante de resolver expresamente el requerimiento formulado.

6. La mera puesta en conocimiento, por otra administración o por tercera persona, de actuaciones urbanísticas que no venga acompañada de requerimiento o petición de incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística será considerada y tramitada como denuncia, en los términos y a los efectos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 42. *Del acto de incoación.*

1. El acto administrativo de incoación del procedimiento, junto a los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto:

a) Describirá la actuación objeto del procedimiento, su localización y los motivos de la supuesta contravención de la legalidad urbanística.

b) Identificará, si fueren conocidas, a las personas o entidades que promuevan, realicen o pudieran ser responsables de dicha actuación.

c) Acordará, en su caso, las medidas provisionales que se estimaran necesarias.

d) Se pronunciará, en su caso, sobre el mantenimiento o alzamiento de las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran adoptado antes de la incoación.

e) Conferirá un trámite de acceso al expediente y alegaciones por un plazo de 10 días.

2. La notificación de la resolución de incoación se practicará con arreglo a lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común a las personas que resulten identificadas en la misma como promotoras, propietarias o responsables de la actuación.

Artículo 43. *De la notificación de las medidas provisionales.*

La notificación de las resoluciones y actos que contengan medidas provisionales se regirá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de urgencia la notificación podrá practicarse, complementariamente, mediante su entrega a cualquier persona mayor de edad, o mayor de catorce años si se trata del domicilio de la persona interesada, que haga constar su identidad y se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y relacionada con la actuación o con las personas promotoras de la misma.

Artículo 44. *Suspensión administrativa de la orden de restablecimiento en garantía de la tutela judicial cautelar.*

1. La orden de restablecimiento que sea firme en vía administrativa podrá ser suspendida en su ejecutividad, por la administración que la dictó y hasta tanto recaiga resolución judicial en incidente cautelar del recurso contencioso que se deduzca frente a aquélla, si la persona interesada así lo solicitara ante dicha administración y anunciara, en el mismo escrito, su propósito de interponer recurso contencioso frente a la orden de restablecimiento y de solicitar su suspensión judicial o si, en su caso, acreditara haber interpuesto dicho recurso y solicitado la suspensión.

2. La presentación de la solicitud de suspensión ante la administración determina automáticamente la suspensión de la resolución hasta tanto se resuelva dicha solicitud por la administración, subsistiendo, no obstante, la efectividad de las medidas cautelares que hubieran sido adoptadas en la resolución, así como de aquellas que la administración pueda adoptar ante la solicitud formulada.

3. La administración accederá a la solicitud de suspensión a menos que concurran, y así se motiven expresamente, perjuicios de imposible o muy difícil reparación, para el interés general o de terceras personas, que pudieran derivarse de la prolongación de la suspensión del acto hasta tanto se resuelva el incidente cautelar en sede contencioso-administrativa.

4. La persona interesada deberá acreditar ante la administración, dentro del plazo establecido para la interposición de recurso contencioso-administrativo, la presentación, en sede judicial, del escrito de iniciación del proceso contencioso y de la solicitud, en el mismo escrito, de la suspensión judicial de la orden de restablecimiento. La no cumplimentación de dicha carga determinará el levantamiento automático de la suspensión prevista en el apartado 2 o, en su caso, el levantamiento de la suspensión que hubiere acordado expresamente la administración.

5. La suspensión prevista en el apartado 2 o, en su caso, la que hubiere sido acordada expresamente por la administración quedará sin efecto una vez se notifique a la administración la resolución judicial que resuelva el incidente cautelar.

Artículo 45. *Repercusión de gastos e indemnizaciones.*

1. La administración que hubiera sufragado los gastos de las medidas provisionales y órdenes de restablecimiento o que hubiera afrontado, frente a terceras personas, los daños patrimoniales derivados de su ejecución, deberá repercutir su importe frente a la persona obligada.

La liquidación de tales importes se realizará por la propia administración y podrán ser exigidas por la vía de apremio.

2. Igual régimen de repercusión será aplicable a las indemnizaciones que la administración deba afrontar por responsabilidad patrimonial frente a terceras personas a consecuencia de la actuación ilegal de las personas propietarias o promotoras.

Artículo 46. *De la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones.*

1. A los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad administrativa de restablecimiento o sancionadora, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.

2. La disponibilidad para servir al fin o uso previstos ha de valorarse en atención a las características funcionales y técnicas objetivas aplicables al tipo de construcción, edificación o instalación de que se trate, y sin tener en cuenta el eventual consentimiento de la persona promotora o propietaria a una terminación o aprobación anticipada de las obras.

3. La acreditación del estado de las obras y de su completa terminación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

4. La carga de la prueba de la completa terminación corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento o sancionadora.

5. En los supuestos en que se trate de construcciones, instalaciones o edificaciones cuya fecha de completa terminación no sea o no haya sido verificable naturalmente desde vías o lugares de acceso y uso públicos, la prueba de la fecha de su completa terminación:

a) Deberá verificarse a través de documento público, reproducción fotográfica expedida por entidad del sector público acreditativa de la fecha de su realización, o de documento privado, si bien en este último caso no se tendrá por cierta una fecha de terminación anterior a la fecha fehaciente del documento respecto de terceros.

b) Exigirá la inspección o reconocimiento ocular de la administración actuante, salvo que por el órgano competente se estime innecesario por encontrarse fehacientemente acreditado. La persona interesada vendrá obligada a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al mismo, que la construcción, edificación o instalación no se encuentra completamente terminada.

6. La fecha de terminación de una edificación, construcción e instalación contenida en un certificado municipal sobre prescripción urbanística se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

Artículo 47. *De los usos consolidados.*

1. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, aquellos en los que concurran los siguientes requisitos:

a) Que se realicen en construcciones, edificaciones o instalaciones terminadas.

b) Que la construcción, edificación o instalación en que se ha consolidado el uso sea legal, haya sido legalizada o se encuentre en situación de fuera de ordenación al tiempo de dicha consolidación.

c) Que hayan transcurrido, al menos, cuatro años desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso sin que la administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística sobre los mismos.

2. A los efectos del cómputo del plazo previsto en el apartado 1.c) anterior:

a) No se tendrá en cuenta el periodo de uso ejercido con anterioridad a la terminación de la edificación, construcción o edificación.

b) El uso acreditado en dos momentos determinados se presume que se ha mantenido ininterrumpidamente durante el periodo intermedio, siempre que se trate de un mismo uso.

c) El uso se entiende continuado e ininterrumpido aunque cambie la titularidad del inmueble o de la actividad realizada, siempre que se trate de un mismo uso.

d) En los supuestos de cambio de uso, el plazo para la consolidación se iniciará desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso en curso.

3. El uso consolidado quedará extinguido:

a) Por la demolición de la construcción, edificación o instalación en que haya venido realizándose.

b) Por el cese voluntario del uso. Se presume producido el cese por el cierre o desocupación del inmueble o local por un periodo igual o superior a un año.

4. La administración, en resolución motivada y previo procedimiento contradictorio, podrá decretar el cese o supresión del uso cuando no concurran las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad imprescindibles para el mantenimiento del mismo en la edificación, construcción e instalación o existan razones acreditadas de riesgo medioambiental.

Artículo 48. *De la acreditación de la consolidación del uso.*

1. La acreditación de la consolidación de un uso podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

2. La carga de la prueba de que concurren los requisitos fácticos para la consolidación de un uso corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento.

3. A los efectos de acreditar la terminación de la edificación, construcción o instalación como requisito para la consolidación del uso se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del presente Reglamento.

4. En los supuestos en que la administración acuerde, como medio para verificar la consolidación del uso, la inspección o reconocimiento ocular del inmueble en el que se alegue que se viene realizando dicho uso, el interesado vendrá obligado a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, salvo prueba en contrario, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al interesado, que no concurre el requisito de mantenimiento temporal del uso necesario para la consolidación.

5. La fecha de consolidación de un uso contenida en un certificado municipal que así lo indique se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

6. En los supuestos de uso residencial en edificaciones declaradas en situación de fuera de ordenación, corresponde al interesado la carga de acreditar la existencia de un uso residencial actual y compatible con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, presumiéndose en tal caso, salvo prueba en contrario, que dicho uso se ha venido ejerciendo, sin solución de continuidad, desde la fecha de terminación del inmueble determinada conforme al artículo 46 del presente Reglamento.

Artículo 49. *De la limitación temporal de la potestad de restablecimiento sobre otras actuaciones.*

La limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento será de aplicación a cualquier otra actuación distinta de las construcciones, instalaciones, edificaciones y usos, computándose el plazo de 4 años desde la completa terminación de la actuación correspondiente, a menos que se trate de alguno de los supuestos referenciados en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017 donde no regirá ningún tipo de limitación temporal.

TÍTULO III

Intervención mediante órdenes de ejecución sobre seguridad, salubridad, protección y ornato de inmuebles

Artículo 50. *Órdenes de ejecución.*

1. Se entiende por orden de ejecución, a los efectos del presente reglamento, el acto administrativo de la administración competente por el que se acuerda, en régimen de autotutela, la realización material de prestaciones de hacer o no hacer a efectos del cumplimiento de deberes legales urbanísticos de conservación y protección de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones.

2. La administración competente en cada caso deberá 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, así como, en su caso, de apuntalamiento, desalojo y derribo en los supuestos de ruina contemplados legalmente.

3. Los Ayuntamientos deberán, asimismo, acordar órdenes de ejecución para la limpieza y vallado de terrenos así como para la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas y otros cualesquiera elementos que contravengan las ordenanzas municipales.

4. Las órdenes de ejecución dictadas no eximen a la persona propietaria del inmueble afectado de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que se puedan deducir por el incumplimiento eventual del deber legal de conservación y rehabilitación del suelo y las obras ni del ejercicio de la potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad urbanística, en caso de contravención.

Artículo 51. *Procedimiento.*

1. El procedimiento para dictar las órdenes de ejecución previstas en el artículo anterior se puede iniciar de oficio o a solicitud de tercera persona, siéndole de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los artículos 41 a 44 del presente reglamento.

2. Durante el procedimiento deberá darse el trámite de audiencia a las personas afectadas con anterioridad a la formulación de la propuesta de resolución.

Artículo 52. *Resolución del procedimiento.*

1. La resolución que contenga la orden de ejecución debe motivarse por escrito y detallar con claridad y precisión las prestaciones de hacer o no hacer que las personas obligadas han de realizar, con indicación del plazo para ejecutarlos voluntariamente, fijado en proporción a su entidad, complejidad y urgencia, en su caso, y con advertencia de que su incumplimiento habilita a la administración para la adopción de las medidas de ejecución forzosa previstas legalmente.

2. Si las prestaciones ordenadas requirieran de la confección de un proyecto técnico para su ejecución, la persona obligada deberá proceder, a su costa, a su encargo y presentación ante la administración que hubiere acordado la orden de ejecución, dentro del plazo conferido para el cumplimiento de aquella. En caso de ejecución forzosa, el proyecto será elaborado o encargado por la administración, a costa de la persona obligada.

Artículo 53. *Ejecutividad y medidas provisionales.*

1. El régimen de ejecutividad de las órdenes de ejecución será el establecido en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias para las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. La administración competente podrá, igualmente, adoptar las medidas provisionales previstas para el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística durante la tramitación del procedimiento de adopción de la orden de ejecución y durante el periodo de inejecutividad de la orden que ponga fin al mismo.

3. Cuando, por razones de urgencia fundamentadas en situaciones de riesgo inminente para la salud de las personas o la seguridad de las personas o las cosas, sea necesario

ejecutar actos de conservación, rehabilitación y protección que no admitan demora, el órgano municipal competente puede ordenar su ejecución inmediata en cualquier momento. En estos casos, la orden de ejecución se puede dar de palabra con plenos efectos, sin perjuicio de su constatación documental.

Artículo 54. *Situación de ruina inminente.*

1. Cuando la causa de la situación de riesgo que hace referencia el apartado anterior sea el estado físico de un inmueble que amenace ruina inminente, el órgano competente debe adoptar las medidas de protección urgentes que no admitan demora relativas al desalojo de las personas en situación de riesgo, el apuntalamiento o el derribo total o parcial del inmueble afectado u otras medidas que se consideren adecuadas. Estas medidas se pueden adoptar:

a) Antes de iniciar el procedimiento para declarar el estado ruinoso del inmueble y ordenar lo que corresponda.
b) Durante la tramitación del procedimiento correspondiente o en la resolución que lo finalice.
c) Con posterioridad a la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente.

2. Cuando, de un escrito de denuncia o de una solicitud de declaración de estado ruinoso de un inmueble, se deduzca que amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas, el órgano competente ha de disponer la inspección urgente del inmueble por parte de los servicios técnicos correspondientes, que han de informar técnicamente y siempre de forma motivada sobre el estado físico del inmueble, la seguridad de las personas o las cosas afectadas, y sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora.
3. El órgano competente ha de resolver de forma inmediata lo que corresponda sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora, una vez recibido el informe técnico que concluya que un inmueble amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas; todo sin perjuicio de las medidas provisionales que puedan adoptarse antes de la recepción de dicho informe, si las circunstancias del caso lo requieren.

Artículo 55. *Intervención en edificaciones con valores culturales.*

Lo dispuesto en el presente reglamento se entenderá sin perjuicio de las especialidades procedimentales y competenciales derivadas de la legislación sobre protección del patrimonio histórico-artístico, cuando esta resulte aplicable.

Artículo 56. *Repercusión de gastos e indemnizaciones.*

1. La administración que hubiera sufragado los gastos de las medidas contempladas en los artículos anteriores o que hubiera afrontado, frente a terceros, los daños patrimoniales derivados de su ejecución, deberá repercutir su importe frente a la persona obligada.
2. La liquidación de tales importes se realizará por la propia administración y podrá ser exigida por la vía de apremio.

§ 17

Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 5, de 9 de enero de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOC-j-2019-90255

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta disposición legal precisa de un desarrollo reglamentario a afrontar por bloques, de entre los cuales el presente Decreto pretende abordar el relativo a la materia de gestión y ejecución del planeamiento.

En atención a lo anterior, al amparo del artículo 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y de la disposición final undécima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 26 de diciembre de 2018,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación.*

Se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias cuyo texto se inserta a continuación como anexo.

Disposición transitoria única. *Instrumentos de ejecución del planeamiento en trámite.*

Los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor del presente Decreto, de acuerdo con lo establecido por la disposición transitoria novena de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, continuarán tramitándose y ejecutándose conforme a la normativa anterior, salvo que el promotor solicite la adaptación.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango, incluidas las determinaciones de los instrumentos de ordenación vigentes, estén o no adaptados, que se opongan a lo dispuesto en este Decreto y el Reglamento que se aprueba.

Disposición final primera. *Desarrollo.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que se aprueba.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO

Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

PREÁMBULO

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias reglamenta la actividad de ejecución de la ordenación territorial y urbanística en el Título V, destinado a las actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento, y el Título VI, relativo a las Actuaciones sobre el Medio Urbano. El presente Reglamento desarrolla, por tanto, los citados Título V y Título VI de la Ley, que regulan la actividad de gestión urbanística respecto a la que se establecen los principios generales de simplificación y transparencia. No obstante, para que dichos principios sean efectivos y encuentren pronta materialización en la práctica de la gestión urbanística, se hace necesario completar la regulación legal con normas que determinen el contenido y procedimiento de cada uno de los sistemas que la Ley establece para llevar a cabo la ejecución de planeamiento, tanto en las actuaciones de nueva urbanización como en las actuaciones en el medio urbano y asentamientos rurales.

El presente Reglamento utiliza acepciones amplias de las expresiones gestión y ejecución del planeamiento, usadas en algunos casos de manera indistinta, en la línea de la simplificación utilizada por la citada Ley y sin que el uso de ambas pretenda introducir diferencias o rigideces de régimen o consecuencias jurídicas, sino como expresiones omnicomprensivas de las diferentes competencias, tareas, trámites, documentos o actuaciones que son necesarios para convertir las previsiones de los diferentes instrumentos de ordenación en una realidad. Al igual que la expresión planeamiento es utilizada en un sentido amplio como equivalente de cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación.

En este sentido, la Disposición Final Decimoprimera de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias autoriza al Gobierno a dictar cuantas normas sean necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en la Ley. En cumplimiento de dicho precepto y en atención a los citados principios, el presente Reglamento pretende, mediante una estructura de cuatro Títulos, utilizando un lenguaje sencillo y práctico, facilitar y clarificar la labor de los Ayuntamientos, operadores urbanísticos y propietarios que intervienen en las actuaciones de ejecución de planeamiento en nuevas urbanizaciones y sobre el medio urbano, otorgando mayor seguridad jurídica a la intervención de los distintos operadores, y dotando de la máxima transparencia y simplificación a la gestión urbanística.

Con carácter general para toda la actividad de gestión, el Título Preliminar (artículos 1 a 55), establece los principios y fines de la actividad de ejecución de planeamiento, así como las actuaciones de gestión urbanística, estableciendo los criterios para la determinación de las unidades que posibiliten la ejecución del planeamiento. Así, se establecen los criterios generales y el contenido, tipos y procedimientos de aprobación tanto de los instrumentos para la transformación jurídico-privada del suelo afecto a ejecución de planeamiento para posibilitar la inscripción registral de las transformaciones de las propiedades afectas que al respecto se lleve a cabo en todo proceso de ejecución de planeamiento: proyectos de reparcelación (que, en aras de la simplificación, la Ley estableció como único instrumento de equidistribución) o convenios urbanísticos, así como los instrumentos de ejecución material

del planeamiento: proyectos de urbanización. Ambos instrumentos, los de contenido registral y los de contenido material constituyen los medios fundamentales para la consecución de los objetivos de equidistribución en la gestión y ejecución del planeamiento y, por ello, necesariamente conformarán el contenido de la documentación que integran los distintos sistemas de ejecución de planeamiento tanto de las actuaciones de nueva urbanización como las actuaciones sobre el medio urbano y asentamientos rurales.

El Título I (artículos 56 a 150), desarrolla el contenido y procedimiento de ejecución de la ordenación pormenorizada tanto de nueva urbanización como sobre el medio urbano y asentamientos rurales hasta la culminación del deber que corresponde a los promotores. Para la primera, establece y reglamenta el contenido y procedimiento para su ejecución mediante cada uno de los sistemas de actuación público y privado y, para las segundas, desarrolla y complementa el procedimiento de ejecución introducido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Asimismo, ultima el proceso de ejecución de ambas actuaciones desarrollando el contenido y procedimiento para la constitución de las distintas entidades urbanísticas colaboradoras que asumen en cada uno de los sistemas de ejecución de las distintas actuaciones de nueva urbanización y medio urbano el protagonismo de la gestión y los deberes y procedimientos de recepción de la urbanización y conservación de esta con lo que se cierra el ciclo de la ejecución de toda ordenación pormenorizada.

El Título II (artículos 151 a 157) regula el procedimiento para la adquisición del suelo para la ejecución de los sistemas generales y actuaciones urbanísticas aisladas con la finalidad de ejecutar obras públicas ordinarias cuando no vengan delimitadas en sectores, ámbitos o unidades de actuación, así como el procedimiento de expropiación para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y resto de actuaciones urbanísticas que aparecen determinadas en el mismo.

El Título III (artículos 158 al 163) desarrolla el contenido de la Ley con relación al Patrimonio Público del Suelo: su constitución, bienes que lo integran, enajenación, reservas de terrenos, derechos de tanteo y retracto, así como el Registro de Explotación de los bienes que integran el Patrimonio Público.

Por último, el Título IV (artículos 164 al 170) se desarrollan las actuaciones edificatorias y, en particular, la sustitución del propietario en caso de incumplimiento de sus deberes.

Por otra parte, el presente Reglamento responde a los principios de buena regulación de la legislación de procedimiento administrativo común. En particular, esta disposición general cumple con los principios de necesidad y eficacia, en tanto da cumplimiento a lo ordenado por la Ley y, de modo especial, viene a completar aquellos aspectos cuya concreción es precisa para un adecuado funcionamiento de las reglas que rigen la gestión y ejecución del planeamiento. Igualmente, se cumple el principio proporcionalidad, en cuanto la norma recoge el contenido mínimo imprescindible para asegurar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto por la legislación del suelo; con el principio de seguridad jurídica, integrándose esta norma de manera coherente en el ordenamiento jurídico, conforme a los principios de jerarquía normativa y de especialidad; con el principio de transparencia, habiendo sido sometido a consulta previa e información pública de la ciudadanía, además, de tener en cuenta las consideraciones recogidas en los informes preceptivos; y también con el principio de eficiencia, con una reducción de cargas y trámites en los procedimientos de ejecución del planeamiento, facilitando su entendimiento y aplicación.

TÍTULO PRELIMINAR

Generalidades de la gestión y ejecución de planeamiento

CAPÍTULO I

La actividad de gestión y ejecución del planeamiento

Artículo 1. *Definición.*

La actividad de gestión y ejecución del planeamiento es el proceso de materialización de las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación a fin de

posibilitar la transformación registral y física de las fincas afectadas, de conformidad con la ordenación pormenorizada contenida en los mismos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el presente Reglamento.

Artículo 2. *Principios de la actividad de gestión y ejecución.*

1. Son principios básicos de la actividad de gestión y ejecución:

a) Materializar las determinaciones incluidas en el instrumento de ordenación que habilita la gestión y ejecución.
b) Impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, garantizando la distribución equitativa y proporcional de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.
c) Garantizar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.
d) La publicidad en el proceso de elaboración de los instrumentos de gestión y ejecución.
e) La transformación registral y física del suelo afectado de conformidad con las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se ejecuta.

2. Las Administraciones competentes deberán dar cumplimiento a estos principios atendiendo a sus respectivas programaciones plurianuales, de forma que no se obstaculice el cumplimiento de sus correspondientes objetivos de estabilidad presupuestaria y de deuda pública acordados con arreglo a la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, o norma que lo sustituya.

Artículo 3. *Sujetos legitimados para ejercer la gestión y ejecución.*

1. La actividad de gestión y ejecución solo podrá realizarse por la Administración o por el particular, bien persona física o jurídica, o bien por una entidad urbanística legitimada para ello, de acuerdo con el sistema de ejecución determinado para el ámbito territorial afectado.
2. Corresponde a la Administración Pública la actividad de gestión en los sistemas de ejecución pública y en los sistemas generales; y a los particulares en los sistemas de ejecución privada.
3. Cualquiera que sea el sujeto legitimado, el ejercicio de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que corresponda.

Artículo 4. *Intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución.*

Las administraciones públicas ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación. La intervención de las administraciones públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:

a) La dirección, inspección y control de la actividad de gestión y ejecución a fin de asegurar que se produzca de conformidad con los instrumentos de ordenación y gestión en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido.
b) La determinación de la forma de gestión de su propia actividad y la realización de las obras de urbanización y edificación, o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público, pudiendo utilizar para la gestión de la actividad de ejecución todas las formas y modalidades admitidas por la legislación urbanística y de ordenación territorial, de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local que sean adecuados a las características de la actuación.
c) La ejecución de los sistemas generales y dotaciones públicas.
d) La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga en el planeamiento.
e) La delimitación de la unidad de actuación, la elección del sistema de ejecución y, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.
f) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación, cuando no corresponda a entidad urbanística constituida al efecto.

Artículo 5. *Actuaciones para la ejecución y gestión del planeamiento.*

1. De conformidad con lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la actividad de ejecución para la materialización de las determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada establecida en los instrumentos de planeamiento, se llevará cabo a través de los siguientes tipos de actuaciones:

a) Actuaciones de nueva urbanización: las que implican la transformación de suelo de la situación de rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística en ejecución del planeamiento pertinente.

b) Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. Se podrán clasificar en rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y actuaciones de dotación.

c) Actuaciones sobre asentamientos y zonas con alto grado de degradación: las actuaciones de transformación urbanística determinadas en el planeamiento sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural o en zonas con alto grado de degradación, en los cuales podrá modularse el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. Las actuaciones sobre el medio urbano podrán realizarse mediante los sistemas de ejecución previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y desarrollados en este Reglamento, así como por los procedimientos y modalidades previstas en la legislación de contratos del sector público o de régimen local y, en el caso de unanimidad de todos los propietarios afectados, por convenio urbanístico.

Artículo 6. *Organización temporal de la ejecución del planeamiento.*

1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para presentar a trámite:

a) Los instrumentos para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.

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

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

d) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada. La aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.

e) Para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la consideración de solar, así como para el inicio y terminación de las obras de edificación.

2. Con carácter subsidiario, para el supuesto que el planeamiento urbanístico no establezca plazos máximos, se determinan los siguientes plazos máximos para la gestión y ejecución de planeamiento:

a) Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada cuatro años desde la entrada en vigor del planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada y delimite el ámbito.

b) Para el cumplimiento de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas: dos años desde el establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento en el sistema de cooperación.

c) Para la realización de las obras de urbanización: dos años desde el inicio de las obras que deberán comenzar en el plazo de un año desde la aprobación del proyecto de urbanización si se produce al tiempo del proyecto equidistributivo o un año desde la aprobación de este último.

d) Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones de nueva urbanización: dos años desde la recepción de las obras de urbanización.

e) Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones sobre medio urbano dos años desde la recepción de las obras de urbanización de la actuación.

f) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas en suelo urbano consolidado no sujetas a actuación urbanística: dos años desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime.

g) Para comenzar las obras de edificación: cuatro años desde el otorgamiento de la licencia, cuando ni el planeamiento ni la resolución de otorgamiento de dicha licencia establezcan un plazo máximo.

h) Para concluir las obras de edificación: cuatro años desde el comienzo de las obras, cuando ni el planeamiento ni la resolución de otorgamiento de la licencia establezcan un plazo máximo.

Artículo 7. *Transcurso de los plazos máximos.*

1. El vencimiento de los plazos que se establezcan no impedirá la presentación a trámite de los instrumentos ni tampoco la continuación de las obras de urbanización, sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar expediente de declaración de incumplimiento, con audiencia del interesado, cuando se haya producido un cambio en la ordenación territorial o urbanística aplicable con el que deviene incompatible promover esos actos más allá de los plazos.

2. En particular, cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior faculta a la administración actuante, previa ponderación de las circunstancias concurrentes, para el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.

3. La facultad a que se refiere el apartado anterior, lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación y, además, de la facultad de reclasificar a suelo rústico, una vez transcurridos cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada de un ámbito, sector o unidad de actuación sin que se hubiere presentado iniciativa para la determinación del sistema, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.

4. En todo caso, el transcurso de los plazos a que se refiere el artículo anterior sin haber cumplimentado las obligaciones correspondientes constituye causa de no indemnización en el caso de que, con posterioridad, sea alterada la ordenación o las condiciones de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación estatal sobre suelo.

5. El incumplimiento de los plazos máximos establecidos para solicitar la licencia de edificación determinará la declaración de su incumplimiento, así como la incoación del procedimiento de ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario mediante concurso público convocado al efecto de conformidad con el procedimiento establecido en este Reglamento.

CAPÍTULO II

Modalidades de la actividad de gestión

Artículo 8. *Actividad pública de gestión propia.*

1. La Administración de la Comunidad autónoma, los cabildos insulares y los ayuntamientos podrán utilizar, para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las administraciones públicas y de régimen local.

2. Igualmente, las administraciones públicas están habilitadas para ejercer las potestades de gestión urbanística a través de cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación vigente, entre otros:

a) Atribuir el ejercicio de la competencia a un órgano ya existente.
b) Creando un órgano diferenciado que adoptará la forma de gerencia de urbanismo, sin personalidad jurídica propia.
c) Creando un ente instrumental dotado de personalidad jurídica propia e independiente que puede ser:

1) Organismo autónomo de carácter gerencial.
2) Sociedad mercantil de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido, y con carácter general o solo para determinadas actuaciones.

d) Cualesquiera otros instrumentos que permita la legislación en materia de régimen jurídico o de contratación de las Administraciones Públicas o de Régimen Local.
e) Delegar competencias.
f) Suscribir convenios para utilizar órganos de otras administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas.
g) Encomendar la realización de tareas a sociedades creadas por ellas mismas o por otras administraciones.

3. Los consorcios podrán asumir, además, la competencia de elaboración del planeamiento y, en su caso, el otorgamiento de los títulos habilitantes que correspondan, en los términos acordados por las administraciones consorciadas.

Artículo 9. *Gerencias de Urbanismo.*

1. Las Administraciones Públicas actuantes podrán constituir gerencias de urbanismo para el mejor desarrollo de las competencias administrativas propias, cuyo objeto sea la realización de actividades, generales o específicas, en materia de ordenación del territorio y urbanismo en todo el ámbito territorial de la Administración constituyente o en áreas determinadas del mismo.
2. En la determinación de su régimen jurídico se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) La gerencia implica diferenciación orgánica, funcional o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones del ente público que la constituya.
b) Puede configurarse como órgano administrativo individual o colegiado, sin personalidad jurídica propia, o como entidad de derecho público, con personalidad y patrimonio autónomos.
c) En su creación se observarán las disposiciones aplicables a la Administración que la constituya.
d) Su duración puede ser indefinida o temporal, extinguiéndose en este caso al finalizar los trabajos encomendados.
e) Serán dirigidas por el gerente, que realizará las funciones ejecutivas, de asesoramiento y de apoyo a la gestión.
f) No se pueden delegar, desconcentrar o descentralizar en ella funciones de dirección superior o de fiscalización de la gestión que se le encomiende.

3. Las Administraciones constituyentes podrán otorgar a las gerencias urbanísticas, de entre las que sean de su competencia, todas o algunas de las siguientes funciones:

a) Funciones instrumentales de carácter técnico, tales como:

1) Elaborar proyectos de planes de ordenación, estudios de detalle y proyectos de urbanización e instrumentos de gestión.
2) Gestionar y ejecutar planes y programas.
3) Redactar, tramitar y gestionar proyectos de expropiación forzosa.
4) Preparar y proponer a las autoridades competentes para su tramitación cualquier clase de documentos y proyectos de naturaleza urbanística.

b) Funciones que impliquen el ejercicio de autoridad y que les sean transferidas.

c) Por vía de descentralización funcional o por delegación, tales como: señalamiento de rasantes y alineaciones, concesión de licencias urbanísticas, expedición de cédulas urbanísticas, ejercicio de la función inspectora.

d) Cuando tengan personalidad jurídica, la gestión del patrimonio público del suelo, que se le encomiende expresamente a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como constituir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales a la Administración constituyente, con los requisitos establecidos en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Artículo 10. *Sociedades mercantiles públicas o mixtas de objeto urbanístico.*

1. Las Administraciones Públicas podrán crear sociedades, o participar en las ya creadas, según la normativa mercantil vigente, para alguno de los siguientes fines:

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.

2. En todo caso, la ejecución material de las obras deberá adjudicarse a un tercero en régimen de libre concurrencia.

Artículo 11. *Actividad pública en régimen de cooperación entre Administraciones.*

1. Las Administraciones Públicas canarias ejercerán cuando sea necesario las funciones de gestión urbanística en colaboración o con el apoyo de otras Administraciones Públicas utilizando para ello, bien las técnicas de alteración intersubjetiva del ejercicio de la competencia o su ejercicio de carácter intersubjetivo, o bien los mecanismos de participación conjunta interadministrativa.

2. La gestión en régimen de cooperación supone el establecimiento por las Administraciones Públicas de los mecanismos de concertación y cooperación contemplados por la legislación de régimen jurídico del sector público y de régimen local.

Artículo 12. *Consorcios urbanísticos.*

1. Cuando la gestión de un convenio de colaboración y de cooperación para la gestión y ejecución del planeamiento haga necesario crear una organización común, esta podrá adoptar la forma de consorcio urbanístico dotado de personalidad jurídica propia, en el marco de la legislación de régimen jurídico del sector público.

2. Los consorcios, que solo 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 de este, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.

3. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas como colaboradoras, siempre que estas tengan fines concurrentes con los propios de dichos consorcios, y que tal incorporación sea necesaria para el cumplimiento de la finalidad de estos últimos. Dicha incorporación requerirá la previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En este caso, el consorcio no podrá tener ánimo de lucro.

4. La aprobación de los estatutos del consorcio determinará la atribución a este 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 y/o de la Provincia respectiva, según proceda.

Artículo 13. *Delegación de competencias entre Administraciones Públicas.*

1. Toda delegación de competencias entre Administraciones Públicas habilitará para el pleno ejercicio de estas mientras no se produzca su revocación, debiéndose contemplar los medios personales, materiales y económicos necesarios para su adecuado ejercicio. La delegación, y en su caso la revocación, precisan para su eficacia de la publicación del acuerdo correspondiente en el boletín oficial correspondiente.

2. Pueden ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas de competencias, además de las Administraciones territoriales, las entidades públicas de carácter gerencial creadas por ellas y los consorcios urbanísticos.

3. Los actos dictados en ejercicio de la delegación de competencias se imputarán jurídicamente al delegante, haciendo constar que el mismo se dicta por delegación.

Artículo 14. *Formas de intervención privada en la gestión y ejecución.*

La participación de los particulares en la actividad de gestión y ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, podrá tener lugar:

a) En régimen de colaboración con las Administraciones Públicas, a través de su participación en consorcios, sociedades mixtas o entidades urbanísticas de cooperación.

b) En régimen de adjudicatarios de la gestión y ejecución del planeamiento, bien directamente o a través de sociedades mercantiles constituidas al efecto, o de entidades urbanísticas de gestión, según el sistema de ejecución privada que se establezca y la forma de gestión que adopten, de acuerdo con la regulación establecida en este Reglamento para cada uno de los sistemas previstos legalmente.

c) Asumiendo directamente la ejecución material del planeamiento para el cumplimiento total de los deberes y obligaciones derivados del régimen del suelo y de la ordenación urbanística en el supuesto del sistema privado de concierto de propietario único.

Artículo 15. *Participación de particulares en la actividad pública de gestión.*

1. Los particulares pueden participar en la actividad pública de gestión a través de las siguientes formas de carácter mixto:

a) Sociedades urbanísticas mixtas. Las Administraciones actuantes pueden constituir sociedades anónimas o empresas de capital en parte público y en parte privado, así como adquirir acciones de sociedades que se hallen constituidas, con el fin de llevar a cabo actuaciones de gestión urbanística.

b) Consorcios urbanísticos con incorporación de particulares. Los consorcios regulados en el artículo 12 anterior son entidades asociativas a las que también pueden incorporarse particulares, en calidad de colaboradores, o entes privados que persigan fines de interés público concurrentes con las Administraciones actuantes cuando así se estime necesario para los fines consorciales. El régimen de participación de los particulares quedará definido en los convenios de adhesión y los estatutos del consorcio. En este caso, el consorcio no podrá tener ánimo de lucro.

2. La participación de los particulares en la actividad pública de gestión y ejecución del planeamiento también podrá establecerse, en su caso, a través de la participación de los propietarios de suelo en las entidades urbanísticas o en las sociedades mercantiles de capital mixto previstas específicamente para el desarrollo del sistema de ejecución pública por cooperación.

3. Además, las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquellas, podrán suscribir convenios con particulares, colectivos sociales y asociaciones profesionales o empresariales con fines de colaboración y de cooperación en la gestión y ejecución de planeamiento, en los términos autorizados por la legislación administrativa general. Dichos convenios deberán ser suscritos con la totalidad de los propietarios que intervengan en la actuación urbanística y dispondrá de las solemnidades contenidas en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para posibilitar

la inscripción registral del suelo transformado de conformidad con la ordenación pormenorizada.

4. También las empresas privadas y las personas profesionales competentes pueden participar de forma indirecta, adquiriendo la condición de contratista respecto de aquellas tareas de gestión y ejecución que contraten las Administraciones actuantes.

5. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión mediante la formulación de alegaciones en el período de información pública al que preceptivamente deban ser sometidos tales instrumentos, así como mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales para exigir el cumplimiento de la legalidad.

CAPÍTULO III

Actuaciones de gestión urbanística

Artículo 16. *Unidad de actuación.*

1. La unidad de actuación es una superficie de suelo, debidamente delimitado, que sirve de referencia para las operaciones jurídicas y materiales de ejecución de la ordenación pormenorizada que permita garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución o procedimiento que se determine.

2. Se consideran unidades de actuación:

a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el planeamiento delimite y considere a efectos de su gestión y ejecución como una sola unidad de actuación o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida dichos ámbitos.

b) Los sectores de suelo urbanizable ordenado delimitados por el planeamiento y que se consideren a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida un sector de suelo urbanizable ordenado.

c) Las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento en suelo rústico de asentamientos rurales.

d) Los ámbitos de suelo urbano sujetos a renovación urbana o rehabilitación.

e) Los ámbitos delimitados como actuación de dotación en suelo urbano consolidado.

Artículo 17. *Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación.*

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en unidades de actuación, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución, según la clase y categoría de suelo de que se trate, así como la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo, según lo dispuesto en el presente Reglamento.

2. En los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable se aplicarán las respectivas determinaciones del planeamiento sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada ámbito, con referencia al aprovechamiento urbanístico del área en la que se incluyan, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En las unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales, se aplicarán las disposiciones legales sobre condiciones y aprovechamiento urbanístico, las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento que corresponda y la regulación específica contenida en el presente Reglamento.

Artículo 18. *Requisitos para delimitar unidades de actuación.*

1. La delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento habilitado para ello, o su modificación, según la clase y categoría de suelo de que se trate, de conformidad con la normativa de aplicación. En el supuesto de realizarse la

delimitación por instrumentos de planeamiento de desarrollo, estos deberán realizarla de acuerdo con las condiciones básicas establecidas en el planeamiento general o territorial que desarrollen.

2. En ámbitos de suelo urbano no consolidado, y en asentamientos rurales en suelo rústico, las unidades de actuación que se delimiten podrán ser discontinuas, cuando con ello se facilite la ejecución del planeamiento, y siempre que se garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación entre los propietarios afectados.

3. Dentro de un mismo sector de suelo urbanizable no podrán delimitarse unidades de actuación cuyo aprovechamiento medio difiera entre sí en más de un 15%, salvo que se justifique una mayor diferencia de aprovechamiento para compensar el exceso que pueda existir con respecto a la asunción de cargas urbanísticas entre las distintas unidades de actuación delimitadas en el sector.

4. Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse a la superficie de una sola parcela.

5. Las unidades de actuación deberán responder en su delimitación a la finalidad de hacer viable la ejecución del planeamiento, el cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en su ámbito.

6. En cualquier caso, al delimitar unidades de actuación deberán aplicarse criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como la capacidad para garantizar en su caso el realojo de los ocupantes legítimos de viviendas que tengan derecho al mismo.

7. Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostente el suelo colindante en el que se integra, en el supuesto de que este ostentara la clasificación de urbano o urbanizable. Si el suelo colindante al que se integra la parte excluida fuera rústico, tendrá el régimen jurídico de esta clase y categoría de suelo, salvo que el suelo excluido cuente con los servicios urbanísticos propios del suelo urbano.

8. Solo se admitirán los reajustes mencionados en el número anterior cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se desvirtúe la ordenación prevista en la actuación urbanística y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en el instrumento de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación de este.

Artículo 19. *División de ámbitos o sectores en unidades de actuación.*

1. El planeamiento de desarrollo que ordene pormenorizadamente un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización o un sector de suelo urbanizable podrá dividirlo en unidades de actuación. Igualmente, los instrumentos de gestión podrán efectuar esa división, sin que ello implique modificación del planeamiento, cuando se trate de reajustes justificados en los términos previstos en el artículo siguiente.

2. La división en dos o más unidades de actuación de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector de suelo urbanizable, se podrá realizar de forma que el conjunto de todas las unidades delimitadas complete la totalidad del ámbito o sector correspondiente, admitiéndose únicamente que no queden incluidos en alguna unidad los terrenos de dominio público ocupados por sistemas generales o locales ya existentes que sean conformes con la ordenación prevista y con las determinaciones que sobre ellos establezca el planeamiento y no sea necesaria su renovación.

3. El planeamiento que practique la división de un sector en dos o más unidades de actuación, deberá justificar expresamente la incorporación a las distintas unidades de terrenos externos al sector, cuando se trate de la obtención de sistemas generales.

4. El aprovechamiento proveniente de una misma finca registral externa al sector y adscrita al mismo deberá adjudicarse preferentemente en una sola unidad de actuación.

Artículo 20. *Alteración de las unidades de actuación.*

1. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación que las haya establecido en el supuesto que, como consecuencia de la redelimitación se desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito más de un 15%.

2. En el supuesto que la redelimitación de la unidad de actuación no exceda del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento se llevará a cabo con los condicionantes impuestos en el artículo 18 anterior.

3. Si la redelimitación excediera del 5% del ámbito, y siempre que no desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o no se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito en más de un 15%, se requerirá la tramitación del siguiente procedimiento:

a) Presentación, junto con la documentación que integrará la iniciativa para la determinación del sistema de actuación, de los siguientes documentos:

1) Memoria Justificativa de la procedencia de la redelimitación que deberá estar motivada por cualquiera de las siguientes circunstancias:

A. Evitar la fragmentación de la propiedad siempre que la parte afecta a la actuación sea inferior en más de la mitad del resto de la finca parcialmente incluida en la actuación.

B. Ajustarse al trazado y características del sistema viario.

C. Edificaciones preexistentes que constituyan el domicilio habitual o encarezca innecesariamente la gestión.

2) Aportación de un plano topográfico de la superficie afecta, con referencia catastral:

b) Audiencia al propietario afectado por la redelimitación durante el trámite de información pública de la iniciativa.

c) Aprobación de la propuesta en el mismo acto en que se apruebe la iniciativa, en el que se indicará la nueva delimitación de la unidad de actuación, así como la superficie, clasificación y calificación del suelo excluido de la unidad de actuación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18.7 de este Reglamento.

4. Por el mismo procedimiento, podrán delimitarse unidades de actuación cuando resulte conveniente para viabilizar el desarrollo de ámbitos o sectores que no fueron divididos originariamente en unidades.

5. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación cuando desvirtúen sustancialmente la ordenación prevista o se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito en más de un 15% requerirá la modificación del planeamiento que la haya establecido.

Artículo 21. *Efectos de la inclusión de terrenos en unidades de actuación.*

1. La inclusión de terrenos en un ámbito, sector o unidad de actuación, los vincula al proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en cada caso y al cumplimiento de los deberes legales según el régimen jurídico aplicable y la ordenación prevista en el planeamiento; debiendo asumir como carga, en la parte proporcional que corresponda, los gastos de gestión y ejecución de la actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 del presente Reglamento.

2. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o sector para la que no se haya establecido el sistema de expropiación, quedarán sometidos a las operaciones de reparcelación y distribución equitativa entre sus propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, lo que se realizará de acuerdo con el sistema de ejecución que se determine y según los procedimientos establecidos en cada caso.

3. Una vez entra en vigor el planeamiento que delimita una unidad de actuación, los terrenos incluidos en la misma quedan en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesaridad según lo dispuesto en el Capítulo siguiente o se establezca el sistema de

ejecución pública por expropiación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio, con las salvedades expresadas en el presente Reglamento.

Artículo 22. *Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.*

1. Para cada ámbito o sector y, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además, y solo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido, salvo el sistema de ejecución forzosa.

2. Los sistemas de ejecución para las actuaciones de nueva urbanización 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.

3. Las actuaciones sobre el medio urbano se podrán ejecutar por los sistemas establecidos en el Capítulo II del Titulo Primero.

Artículo 23. *Cambio de opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.*

El cambio de la opción establecida en el planeamiento entre los sistemas de ejecución público o de ejecución privada no se considerará modificación del instrumento de planeamiento. El cambio de opción para cada sistema de ejecución pública o privada se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido al efecto en el artículo 59 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV

De la reparcelación y los instrumentos de gestión urbanística

Sección 1.ª Operaciones de equidistribución. Proyectos de reparcelación

Artículo 24. *Concepto de reparcelación urbanística.*

Se entiende por reparcelación urbanística la agrupación de las fincas comprendidas en el ámbito, sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

Artículo 25. *Reparcelación urbanística: objeto.*

1. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas existentes, adaptando su configuración a la ordenación contenida en el planeamiento.

b) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

c) La adjudicación al ayuntamiento de las fincas de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas o parcelas resultantes, constitutivas de solares, en las que materializar el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

d) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a los 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 estos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares. Esta sustitución se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

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

2) 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.

2. Asimismo, la reparcelación podrá tener por objeto:

a) La adjudicación a la persona o entidad urbanística encargada de la gestión de las fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, que se correspondan con las fincas expropiadas a los propietarios afectos a la actuación no adheridos a la iniciativa.

b) La determinación de las cargas con las que queda afectada cada una de las parcelas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se determinen según las bases establecidas para desarrollar el sistema de que se trate; así como, en su caso, las compensaciones económicas y las indemnizaciones precisas para cumplir correctamente la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento. En todo caso, quedarán exentas de cargas o de afección las parcelas que se adjudiquen a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

3. También será necesaria la presentación de un proyecto de reparcelación cuando las propiedades pertenezcan a un único propietario, al objeto de diferenciar las parcelas de aprovechamiento lucrativo y las cesiones obligatorias al ayuntamiento.

Artículo 26. *Procedimiento para aprobar la reparcelación.*

1. Cuando se ejecute el planeamiento de manera privada, el proyecto de reparcelación se aprobará en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación del correspondiente sistema.

2. Cuando se trate de proyectos de reparcelación en actuaciones sobre el medio urbano, sin perjuicio de cumplir con las exigencias establecidas en la legislación estatal de suelo sobre la forma de determinar la cuota de participación, se aprobarán en el procedimiento para la adjudicación de estas actuaciones, regulado en el artículo 308 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. La reparcelación urbanística en actuaciones de dotación podrá llevarse a cabo también mediante convenio urbanístico, siempre que cuente con la unanimidad de todos los propietarios afectados y el documento contenga las determinaciones de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para la inscripción registral de las fincas de resultado de la actuación. La ejecución de la dotación podrá realizarse por la Administración actuante mediante el procedimiento establecido en la legislación de contratación de las Administraciones Públicas o por los particulares constituidos en entidad urbanística en el supuesto que la actuación afectare a más de un propietario según los procedimientos establecidos en el Capítulo II del Título I de este Reglamento.

4. Cuando sea necesario aprobar el proyecto de reparcelación fuera de los casos previstos en los apartados anteriores, el procedimiento debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Solicitud de aprobación del proyecto de reparcelación que, como mínimo, deberá contener:

1) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

2) Adjudicación de las nuevas fincas de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria urbanística.

b) Aprobación inicial del Proyecto por la persona titular de la Alcaldía, o, en los municipios de gran población, por la Junta de Gobierno Local, otorgando, en su caso, un plazo de quince días para subsanación de deficiencias.

c) Se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un periodo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran presentado la solicitud por igual plazo.

d) Aprobación definitiva por la persona titular de la Alcaldía o, en los municipios de gran población, la Junta de Gobierno Local. El plazo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. Transcurrido dicho plazo, los interesados podrán entender estimada la aprobación por silencio administrativo. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio sin haber recaído aprobación expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

Artículo 27. *Criterios para la reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación estatal de suelo. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

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

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación.

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. Dicha indemnización no resultará aplicable cuando se trate de preexistencias ilegales e ilegalizables, salvo que estén incursas en régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las singularidades que pueden tener los proyectos de reparcelación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 28. *Aplicación de las operaciones de reparcelación urbanística.*

1. Las técnicas y operaciones propias de la reparcelación urbanística serán las utilizadas en las actuaciones de gestión urbanística con las que se lleva a cabo la ejecución jurídica y material de la ordenación, el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos y la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en los ámbitos, sectores o unidades de actuación que este delimite a tales efectos.

2. La aplicación de las técnicas y operaciones de reparcelación urbanística sólo queda exceptuada en los supuestos señalados en el artículo siguiente y según lo establecido legal y reglamentariamente.

3. Las operaciones de reparcelación se llevarán a cabo a través de los mecanismos, procedimientos e instrumentos de gestión que correspondan según el sistema de ejecución determinado para desarrollar el ámbito, sector o unidad de actuación; siendo de aplicación las reglas de carácter general contenidas en este Capítulo y las de carácter específico incluidas en el Título I de este Reglamento para los diferentes sistemas de ejecución.

4. Las operaciones de reparcelación urbanística se deberán documentar en el correspondiente instrumento de gestión, formalizado con los requisitos contenidos en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de acuerdo a lo establecido en el Título I de este Reglamento y según el sector o ámbito que se haya establecido para el desarrollo de la unidad. Tales instrumentos podrán redactarse en forma de proyectos o de convenios urbanísticos de gestión, teniendo únicamente capacidad reparcelatoria los que expresamente se determinan en el presente Reglamento.

5. En todo lo no contenido en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente a la reparcelación urbanística, según el contenido de que se trate, las normas reguladoras de la expropiación forzosa y las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Artículo 29. *Supuestos de innecesariedad de la reparcelación.*

No será necesario realizar operaciones de reparcelación en los siguientes supuestos:

a) Actuaciones en ámbitos, sectores o unidades de actuación para cuyo desarrollo se haya establecido el sistema de ejecución pública por expropiación, sin perjuicio de que posteriormente deban realizarse las pertinentes operaciones para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el planeamiento.

b) Cuando se trate de la ejecución de sistemas generales en terrenos no incluidos ni adscritos a ámbitos o sectores.

c) Actuaciones en suelo urbano consolidado a ejecutar mediante obras públicas ordinarias o directamente por el propietario de los terrenos para que estos adquieran la condición de solar.

d) Actuaciones en suelo rústico de asentamientos rurales no incluidos en unidades de actuación.

Artículo 30. *Tipos de reparcelación.*

Según el alcance y contenido de las operaciones que instrumenten, las operaciones de reparcelación pueden diferenciarse según los siguientes tipos:

a) Reparcelación urbanística material: cuando contiene la reestructuración jurídica de las fincas iniciales existentes en el ámbito, sector o unidad de actuación por las de nueva creación, ajustada al planeamiento, y la redistribución de la titularidad de estas de acuerdo con los derechos proporcionales de cada beneficiario.

b) Reparcelación económica: cuando se limita al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias y las compensaciones económicas por diferencias de adjudicación de aprovechamiento, y en su caso, a la rectificación de linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de los beneficiarios, así como, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico. Procederá la reparcelación económica:

1) 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% de la superficie total de aquella.

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

c) Reparcelación material y económica: las reparcelaciones urbanísticas materiales pueden tener también contenido económico, a partir de lo regulado al respecto en el presente Capítulo.

Artículo 31. *Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria.*

De acuerdo con los contenidos, limitaciones y efectos determinados para cada caso según el sistema que desarrollan, las operaciones de equidistribución se realizarán a través del proyecto de reparcelación, único instrumento previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias para realizar tales operaciones, sin perjuicio de las singularidades que correspondan cuando se trate de operaciones en medio urbano o cuando su obligatoriedad venga impuesta para garantizar las cesiones obligatorias en favor del municipio, así como otras funciones a desarrollar sin efecto de equidistribución.

Artículo 32. *Contenido del proyecto reparcelatorio.*

1. Para la consecución de los objetivos de las operaciones de equidistribución contenidos en el artículo 25 de este Reglamento y, en particular, la correcta y equitativa adjudicación a los intervinientes de las fincas ajustadas a la nueva ordenación pormenorizada que se ejecuta en función del aprovechamiento que les corresponde, las reparcelaciones urbanísticas necesariamente dispondrán de un contenido de índole jurídico-privado hipotecario habida cuenta el destino registral del documento y un contenido urbanístico que englobará el proceso equidistritutivo propiamente en cuanto su finalidad no es otra que la adjudicación a los intervinientes en el proceso de las fincas de resultado según la ordenación pormenorizada que se ejecuta que posibilite su inscripción registral.

2. Para posibilitar la inscripción registral de la equidistribución, el proyecto deberá establecer con precisión:

a) Titularidad de las fincas de origen.

b) Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación.

c) Descripción completa de las fincas resultantes de la actuación.

d) Determinación de las fincas expropiadas para el supuesto de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y adjudicación de las fincas de resultado que se correspondan con las expropiadas a favor de la persona o entidad urbanística a quien corresponda la gestión y ejecución.

Artículo 33. *Titularidad de las fincas de origen.*

1. El proyecto reparcelatorio deberá contener relación detallada de todos los propietarios de fincas afectas a la actuación con certificación registral y catastral del dominio y cargas de las fincas incluidas o adscritas a la actuación a fin de poder ser emplazados personalmente durante la tramitación del proceso.

2. En el supuesto que fuera imposible localizar al titular de una finca afectada, esta propiedad se establecerá en el proyecto como «titularidad desconocida» y, en tal condición, se someterá al proceso equidistributivo asignándole la parcela de resultado a la Administración actuante con carácter fiduciario hasta que aparezca el titular dominical, a quien se le adjudicará la parcela de resultado que le corresponda si se persona en el procedimiento o con posterioridad a la aprobación del mismo, acreditando fehacientemente su condición de propietario. Si compareciere una vez aprobado definitivamente e inscrito el proyecto, para su inscripción registral bastará con la aportación en el registro de la propiedad de la certificación administrativa acreditativa de la finca objeto de actuación objeto de la propiedad y finca de resultado que le correspondería adjudicar, con el contenido establecido al efecto en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya,

haciendo constar tanto en la finca de origen como la de resultado el número de finca registral que se corresponde.

3. Si no es posible disponer del domicilio del titular registral, igualmente se someterá la propiedad al procedimiento equidistributivo, citando en este caso al titular registral en el domicilio que aparece en el asiento, emplazando al Ministerio Fiscal para la defensa de sus intereses cuando proceda de acuerdo con la legislación estatal.

4. Formará también parte del proceso equidistributivo en su condición de titular afectado, las Administraciones titulares de bienes de dominio y uso público que pudieran existir en la actuación cuando se hayan obtenido onerosamente. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueran iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ordenación prevista en el planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras.

5. Cuando existan bienes de dominio público de otras Administraciones y el destino urbanístico de estos 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. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario. 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 34. *Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación.*

1. Localizados la totalidad de todos los propietarios afectados, conocidos o desconocidos, el proyecto deberá proceder a la descripción de las fincas de origen afectadas por la actuación, con las rectificaciones o regulaciones que fueran precisos incluyendo las cargas o derechos compatibles o incompatibles, para lo cual es preciso determinar el título que legitima la condición de propietario y la superficie afectada por la actuación.

2. El proyecto deberá contener la certificación registral de cada una de las fincas afectadas. En los supuestos de doble inmatriculación o propiedad litigiosa, así como en los casos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, titularidades limitadas o condicionadas, y derechos o gravámenes inscritos sobre las fincas de origen, se estará a lo dispuesto en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, sin perjuicio de lo que a continuación se contiene en este Reglamento.

3. En el supuesto que la propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad, la aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para proceder a su previa inscripción.

4. 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 de la ordenación contenida en el planeamiento. No serán objeto de indemnización las preexistencias ejecutadas sin la autorización o la licencia preceptiva que no se encuentren afectas al régimen de fuera de ordenación o que hayan sido declaradas ilegales mediante un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística definitivamente resuelto. En el supuesto que, en el momento de tramitación del expediente reparcelatorio, estén afectas a un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada, quedará suspendido el pago de la indemnización hasta que se resuelva definitivamente dicho procedimiento de restablecimiento, de tal forma que sólo en el supuesto de que en este expediente se declare su ilegalidad o imposibilidad de legalización, no será objeto de indemnización.

5. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, derechos de arrendamiento, servidumbres y cargas que no puedan conservarse se valorarán, con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la legislación general aplicable. Su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto reparcelatorio en concepto de gastos de urbanización. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados, cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar

íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, a las que rigen la expropiación forzosa. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gasto de gestión y urbanización. Asimismo, en el caso de terceros ocupantes legítimos de viviendas que constituyan su domicilio habitual, se deberá garantizar su derecho al realojamiento y retorno.

6. La aprobación definitiva del Proyecto será título suficiente para la inscripción de las construcciones existentes, aunque no esté inscrita la obra nueva. En este caso, el proyecto deberá determinar si dicha preexistencia es o no conforme en el planeamiento que se ejecuta, de tal forma que si es compatible se trasladará a la parcela de resultado procediendo a la descripción en la misma de la obra nueva para posibilitar su inscripción registral. Si resultara por el contrario incompatible no se traslada a la finca de resultado y, en el supuesto que proceda, el proyecto deberá valorar la indemnización que corresponda al titular del derecho extinguido. En el caso que sobre esta preexistencia no compatible con el planeamiento penda un derecho de tercero, el proyecto deberá también emplazar al tercero titular del derecho o carga incompatible, en cuyo caso, se producirá su extinción y, por tanto, habrá que incluir en el procedimiento la valoración del derecho o carga extinguido. Si el derecho extinguido afecta a titular de vivienda que constituya el domicilio habitual, igualmente habrá que emplazar en el procedimiento al arrendatario afectado, posibilitando su derecho al realojo y retorno que necesariamente deberá quedar fijado en el proyecto reparcelatorio.

7. En el supuesto que los derechos o cargas se declaren compatibles con la ordenación, se trasladará a la finca de resultado. Cuando, al titular de una finca de origen se le adjudique una sola finca de resultado, se trasladará por subrogación real el derecho o carga a la finca de resultado. Cuando el titular de varias fincas de origen se le adjudique una sola finca de resultado, habrá que determinar el porcentaje de la finca de resultado respecto a la de origen y, una vez determinada la cuota, se trasladará los derechos o cargas de conformidad con el porcentaje. En el supuesto que al titular de una finca se le adjudiquen varias fincas de resultados, se trasladará el derecho o carga por subrogación real, a las fincas de resultado. Cuando exista carga hipotecaria, se trasladará a las fincas de resultado previa distribución en función de la valoración de las fincas de resultado, para lo cual se requiere el acuerdo unánime entre acreedor y deudor hipotecario, ratificado ante el Secretario Municipal y cuya acta se incorporará al procedimiento.

8. Si sobre la finca de origen existe una doble inmatriculación o, la misma se determina como consecuencia de las operaciones reparcelatorias se entenderá el procedimiento con ambos titulares, trasladando la doble inmatriculación a la finca de resultado hasta que recaiga sentencia firme en el juicio declarativo correspondiente. En el supuesto de titularidad controvertida o anotación preventiva de la demanda sobre la finca de origen, también se trasladará a la finca de resultado hasta que recaiga sentencia en el juicio correspondiente.

9. En el supuesto que no coincida el titular del documento de que se disponga con el titular Registral y se trate de escrituras públicas, bastará con la simple aportación de los títulos intermedios públicos para que se reanude el tracto. Cuando se carezca de títulos públicos, para la reanudación del tracto se deberá tramitar ante la Administración actuante el siguiente procedimiento cuyo resultado deberá ser contenido en el documento de aprobación definitiva, en función de estos dos supuestos:

a) Que entre el titular actual y el registral haya transcurrido 30 años o más, en cuyo caso, además de la publicación mediante edictos, es necesario la notificación personal al titular registral, así como al Ministerio Fiscal, cuando proceda de acuerdo con la legislación estatal, de tal forma que, si no se opusiera, se inscribirá la finca resultante al que comparece en el expediente.

b) Que no hayan transcurrido 30 años, en cuyo caso bastará su publicación mediante edictos y la notificación personal al titular registral, siempre que conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.

10. En los dos supuestos previstos en el apartado anterior, es necesario, la publicación mediante edictos, la notificación personal al titular registral, los documentos de reanudación del tracto y su plasmación el acuerdo de aprobación definitiva, de tal manera que si falta alguno de los requisitos la finca de resultado se inscribirá a favor del titular registral, indicándose que el expediente se ha entendido con persona distinta. Si fuera posible localizar al titular registral o sus herederos, también es posible para reanudar el tracto un acta de comparecencia ante el Notario del partido donde esté la finca, que será incorporada al proyecto.

Artículo 35. *Determinación de la superficie afectada por la actuación.*

1. Localizado al titular de las fincas aportadas o su condición de desconocido y determinada la situación registral de la propiedad de cara a los derechos o cargas compatibles o no, el proyecto deberá disponer de la descripción completa de la finca aportada para lo cual habrá de determinar exactamente la superficie afectada en función de la cual se determinará el porcentaje de participación de cada propietario en la actuación que constituye el baremo para que se cumplimente el principio equidistributivo. La equidistribución se podrá llevar a cabo procediendo a la cancelación de las fincas de origen o mediante su agrupación instrumental para su posterior división conforme a la ordenación.

2. La superficie a tener en cuenta en el proceso equidistributivo es la real, es decir, la que resulte del levantamiento topográfico practicado e incorporado al documento donde se deberá hacer constar tal circunstancia. La aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para la rectificación de la descripción y superficie registral.

3. Cuando la superficie afecta a la actuación sea inferior a la superficie registral determinada en función de sus linderos, la segregación correspondiente se practicará en el propio instrumento reparcelatorio, debiendo contener al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación. El propietario afectado podrá proceder también a la previa segregación de la finca mediante la pertinente licencia, incorporando al proceso la finca ya segregada.

4. Con las condiciones establecidas en el artículo 18.7 y 19 de este Reglamento, a los efectos de ajustar la actuación pretendida a la estructura de la propiedad y mejorar las condiciones de la equidistribución, podrá redelimitarse la unidad de actuación sobre la que se actúe, sin necesidad de modificar el planeamiento en el propio proyecto de reparcelación, incluyendo o excluyendo del sector parte de las propiedades cuando estén parcialmente afectadas.

Artículo 36. *Descripción completa de las fincas de resultado.*

1. El proyecto equidistributivo deberá proceder a la descripción completa de las fincas de resultado que, como mínimo, contendrá:

a) Descripción urbanística: superficie, edificabilidad, uso, superficie de parcela mínima (a efectos de su segregación) de cada una de las fincas, en coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas, o la norma que la sustituya. b) Titularidad.

c) Derechos o cargas objeto de traslado, incluyendo la descripción de las preexistencias que se trasladan u obras nuevas.

d) Correspondencia con la finca registral de la que procede.

e) Afecciones Urbanísticas: porcentaje en los gastos de urbanización, establecimiento de su obligación de participación en la cuenta de liquidación (salvo que la obra de urbanización este ejecutada o avalada) y saldo en la cuenta de liquidación.

2. En el supuesto de las fincas de resultado adjudicadas a la Administración actuante tanto lucrativas correspondientes al 10% de aprovechamiento como dotacionales, de cesión obligatoria y gratuita, no se tendrá en cuenta la correspondencia registral, afecciones

urbanísticas y participación en los gastos de urbanización, al tenerse que adjudicar las fincas libres de cargas y gravámenes.

3. Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación, con arreglo a su superficie, uso, edificabilidad, situación y características a tenor de los cuales el proyecto asignará a cada parcela las unidades de aprovechamiento que le corresponde en función de las cuales se efectuará la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Toda la superficie de la unidad de actuación que, según la ordenación establecida por el planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, tenga asignado o no aprovechamiento edificatorio, deberá formar parte de parcelas resultantes y ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y, en su caso, quienes tengan derecho a ello por intervenir en la actuación, en proporción a sus respectivas cuotas de participación; todo ello sin perjuicio de la adjudicación a la administración municipal de parcelas en las que materializar el aprovechamiento que legalmente le corresponde.

5. No podrán adjudicarse como parcelas resultantes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

6. Se procurará que las parcelas resultantes adjudicadas a los diferentes propietarios estén situadas en el lugar más próximo posible a las fincas de origen de cada uno de ellos. Según establece el artículo 27 de este Reglamento, este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación.

7. El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en una parcela resultante adjudicada a un propietario habrá de ser proporcional al que este tenga derecho por razón de la superficie de su finca de origen con respecto a la superficie total de la unidad, salvo cuando los gastos de gestión y urbanización se asuman mediante una disminución del aprovechamiento que le corresponda.

8. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. Esta regla también será de aplicación cuando el derecho de un propietario no quede agotado con la adjudicación de parcelas resultantes independientes que en su favor se haga. En uno y otro supuesto, los propietarios podrán optar por la cuantificación económica de la diferencia de aprovechamiento, en defecto o exceso, y su incorporación a la cuenta de liquidación provisional.

9. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento cuando la diferencia entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15% de este último.

c) Los terrenos con edificación que constituya la vivienda habitual, sean conformes o no con el plan, cuando la diferencia entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea superior al 15% de este último, si cuenta con el respaldo de la mayoría de los propietarios conforme establece el apartado anterior.

10. La superficie o el aprovechamiento de la parcela adjudicada a un propietario podrá ser superior a su derecho cuando se trate de mantener en su propiedad al dueño de fincas de origen con construcciones compatibles con la ordenación, imponiendo en tal caso la compensación monetaria sustitutoria correspondiente a la diferencia en exceso del aprovechamiento, que será reflejada en la cuenta de liquidación provisional.

No obstante, en el supuesto de que existan en el ámbito de actuación viviendas que constituyan el domicilio habitual de su titular cuya incorporación al proceso equidistributivo haría inviable o dificultaría notoriamente la gestión como consecuencia de la cuantía de las indemnizaciones que genere, y siempre y cuanto resulte imposible mantener a su titular en la propiedad completa de la vivienda porque el aprovechamiento que habría de adjudicársele para tal finalidad excedería en más de un 15% del que le corresponde, se podrá excluir al

propietario afectado del proceso equidistributivo, siempre que así se admita por la mayoría de los propietarios de la actuación y se recoja expresamente en los Estatutos y Bases de Actuación.

Asimismo, en el Proyecto habrá de procederse a la descripción de la vivienda a conservar, que se trasladará a la finca de resultado para su inscripción registral de conformidad con el artículo 7.7 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya. Al excluirse del proceso equidistributivo no se establece porcentaje respecto a los gastos de urbanización ni la obligación de participar en los gastos ni el importe de los mismos según cuenta de liquidación, salvo que por los propietarios afectados, por mayoría simple, se decidiera que el propietario excluido debe participar en los gastos de urbanización. En todo caso, estos propietarios deberán compensar el exceso de aprovechamiento que les genera la conservación de propiedad originaria.

11. La adjudicación de parcelas resultantes se producirá, con arreglo a los criterios señalados en este Reglamento, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de aprovechamiento o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de todas o parte de las cargas de urbanización.

12. No se podrán realizar adjudicaciones de parcelas cuyo aprovechamiento exceda del 15% de los derechos que correspondan a los adjudicatarios, salvo que viniere impuesto por la conservación de la edificación existente con arreglo a lo expresado en los apartados anteriores o se admita en las bases de actuación o en los criterios manifestados por la mayoría de los propietarios.

Artículo 37. *Descripción de las fincas expropiadas.*

1. En el supuesto que no todos los propietarios se adhieran a la iniciativa, en el procedimiento de gestión y ejecución de planeamiento se deberá proceder a la expropiación de la finca del titular no adherido a favor de la persona o entidad urbanística encargada de la gestión. Para ello, en el proyecto reparcelatorio se deberá adjudicar la finca de resultado que se corresponda con la expropiada a favor de la entidad urbanística o persona beneficiaria de la expropiación y necesariamente se deberá tramitar simultáneamente con el proyecto reparcelatorio el correspondiente proyecto de expropiación.

2. El proyecto expropiatorio deberá tener el siguiente contenido:

a) Descripción de las fincas objeto de expropiación, con determinación del ámbito territorial de la actuación y documentos registrales y catastrales que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación del beneficiario de la expropiación y justificación de la viabilidad económica de la expropiación.

c) Identificación y relación de los expropiados.

d) Determinación del valor del suelo según su calificación urbanística.

e) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones afectadas. En este supuesto, es decir, expropiación de propietarios no adheridos a la iniciativa, la valoración de las fincas expropiadas se realizará de conformidad con el artículo 27 del Reglamento de Valoraciones y, por tanto, se tasará por el valor que correspondería terminada la ejecución, descontando los gastos de urbanización.

f) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones, incluyendo los datos del tercero o terceros afectados por la extinción del derecho de que se trate cuando no coincida con el titular de la finca expropiada. En el caso de terceros, ocupantes legítimos de viviendas que constituyan su domicilio habitual, la indemnización consistirá en garantizar su derecho al realojamiento y retorno. En este caso, hasta que sea posible el retorno, tendrá derecho a q se le facilite una vivienda de similares condiciones a la que ocupaba legalmente

y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado. El retorno se producirá a un inmueble ubicado en el ámbito de actuación y que ejecute el propietario titular de la vivienda ocupada que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada. En el caso que no fuera posible la adjudicación de un inmueble similar a la ocupada propiedad del titular de la vivienda que ocupaba, se podrá facilitar otra vivienda situada lo más próximo posible, de similares condiciones a la que ocupaba bajo una renta similar o, en su caso, si titular de la vivienda y ocupante legítimo estuvieran de acuerdo, acordar una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en la Hoja de Justiprecio que corresponda.

g) La definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización, de forma que pueda estimarse su coste y distribución en proporción al aprovechamiento correspondiente.

h) Los plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

Artículo 38. *Gastos de gestión y ejecución.*

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de actuación están obligados a sufragar, en la parte proporcional que les corresponda, los gastos de gestión y ejecución que se produzcan para la completa y total ejecución y desarrollo de la ordenación prevista en el planeamiento y del proceso de distribución equitativa de los beneficios derivados del mismo según el sistema de que se trate.

2. Los gastos de ejecución que deben asumirse por la propiedad del suelo o, en su caso, por quien lleve a cabo la actividad de gestión y ejecución, serán todos los necesarios para que las parcelas resultantes de la ordenación resulten inscritas en el registro de la propiedad como fincas independientes a favor de los respectivos adjudicatarios y adquieran la condición de solar, y para la correcta y completa ejecución de la urbanización con cumplimiento de la totalidad de las determinaciones contenidas en el planeamiento, incluyendo las medidas ambientales que en su caso se establezcan.

3. Los gastos de gestión y ejecución que en cualquier caso deben asumir los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación, salvo que hayan adquirido mayores compromisos y sin perjuicio de los gastos específicos inherentes al sistema concreto, son los que se relacionan de forma pormenorizada a través de los siguientes conceptos:

a) Gastos de honorarios profesionales relacionados con el sistema de ejecución privada, instrumentos de gestión, proyectos de urbanización y de instalaciones o infraestructuras, y en su caso, instrumentos de planeamiento de desarrollo. Estos gastos de honorarios también incluyen los que puedan producirse por levantamiento topográfico, planimetría digitalizada, estudios de contenido ambiental y cualesquiera otros que sean convenientes para la adecuada calidad del resultado de los trabajos, así como los honorarios de la dirección técnica de las obras que se ejecuten.

b) Gastos de gestión administrativa derivados de la preparación de la documentación requerida para tramitar los pertinentes expedientes que resulten necesarios, cuando se correspondan con la globalidad de la unidad. En otro caso deberán ser asumidos de forma individual por aquellos propietarios que requieran tales gestiones.

c) Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de gestión y de los proyectos y planes, en su caso; incluyendo las tasas e impuestos que sean de aplicación.

d) Gastos producidos por los documentos notariales y las inscripciones registrales o mercantiles que haya que realizar, en su caso.

e) Coste de las obras de urbanización, referidos al menos a lo siguiente:

1) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería, tanto de las vías rodadas como de las peatonales.

2) Ejecución o adecuación de las redes e instalaciones de las infraestructuras y los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y que deberán ser al menos los siguientes:

A. Abastecimiento de agua potable, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego.

B. Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

C. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

D. Canalización e instalación de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

3) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos la urbanización de los paseos, el mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería, elementos de juegos infantiles y plantación de arbolado y demás especies vegetales, así como el tratamiento necesario para la supresión de barreras físicas.

4) Ejecución de los servicios urbanísticos e infraestructuras previstos y exteriores a la unidad y, en su caso, de los de sistemas generales incluidos, así como los gastos de demolición.

5) Cualesquiera otros expresamente asumidos en desarrollo del sistema de ejecución de que se trate.

f) Las indemnizaciones que sean procedentes para compensar los derechos, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse.

g) Indemnizaciones por los derechos de realojo y retorno en caso de vivienda que procedan a cargo del propietario del inmueble así como por traslado de actividad.

h) Coste de las demoliciones de construcciones incompatibles con la urbanización.

i) Justiprecios de los derechos que deban ser expropiados.

j) Gastos de financiación y, en su caso, de promoción.

k) Gastos previstos para el mantenimiento de la urbanización hasta su recepción o hasta cumplimentar el deber de conservación de la misma.

l) Importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento de su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico.

4. Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de tales servicios. La determinación de tales gastos se reflejará en la cuenta de liquidación provisional y se repercutirá la cuota correspondiente a la empresa suministradora por importe del coste de primera instalación que sea exigible conforme a su legislación específica. Su cobro, en caso de impago, podrá realizarse por la vía de apremio, de acuerdo con el procedimiento legalmente previsto.

5. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, o con la disminución del aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación.

Artículo 39. *Cálculo provisional y coste real de las obras.*

1. El coste de las obras de urbanización a asumir por los propietarios será el que realmente se haya generado por su ejecución, con independencia de que se realice un cálculo provisional del mismo.

2. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos de los proyectos de urbanización aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación partiendo de datos objetivos. En dicho cálculo provisional se tendrá en cuenta el costo de la ejecución por contrata.

3. Las obras de urbanización preexistentes que sean compatibles y acordes a la ordenación prevista en el planeamiento se considerarán, en su caso, como gasto anticipado por el propietario que las hubiera costeado, quien tendrá derecho a que se le compense por el correspondiente anticipo.

Artículo 40. *Cuenta de liquidación provisional.*

1. Será preceptivo el reflejo económico del coste de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional, que contendrá la relación pormenorizada de gastos y el saldo individualizado correspondiente a cada propietario o adjudicatario privado de parcela resultante.

2. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan por las preexistencias de que fuera titular y las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto, como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose de acuerdo con la legislación general aplicable.

3. Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación.

4. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados y establecidos como carga urbanística de las parcelas resultantes.

5. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando sean de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes. Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos o la disminución del aprovechamiento o las parcelas a adjudicarles, previo acuerdo con los interesados.

6. Con anterioridad a la cuenta de liquidación definitiva, se podrá exigir a los propietarios los importes que le correspondan en función de la cuenta de liquidación provisional, en cuyas liquidaciones se tendrá en cuenta necesariamente, a efectos de su compensación, tanto el importe de las indemnizaciones que le correspondan como las diferencias de adjudicación por exceso o defecto. No se podrá reclamar a los propietarios por este concepto de liquidaciones provisionales los costes de urbanización que no se hubieran generado sino tan sólo los importes correspondientes a las certificaciones de obra facilitadas por la empresa urbanizadora. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas liquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago, procederá la vía de apremio. Sin perjuicio de lo anterior, la entidad urbanística, podrá girar a los propietarios afectados liquidaciones que se correspondan con derramas aprobadas por mayoría de las cuotas de propiedad cuando sea necesarias para la continuidad de la gestión y ejecución de la actuación.

7. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas generales o imperativas.

Artículo 41. *Contenido documental mínimo de los instrumentos de gestión.*

1. Las operaciones de reparcelación y distribución equitativa se formularán en el proyecto de reparcelación.

2. El contenido básico de la reparcelación y distribución equitativa se concretará en un proyecto o convenio, en su caso, que constará de los siguientes documentos referidos a la operación reparcelatoria:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados.

c) Descripción de las fincas de origen, así como los documentos acreditativos de la titularidad de sus derechos e información registral y catastral.

d) Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación y determinación de las unidades de aprovechamiento que le corresponden así como de sus coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas o disposición que la sustituya.

e) Cuota de participación de cada propietario en el proceso equistributivo y unidades de aprovechamiento que le corresponde.

f) Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

g) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a los propietarios de la actuación con indicación de la correspondencia registral y su porcentaje de participación en los gastos de urbanización.

h) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a la Administración actuante en concepto de participación en la plusvalía y por cesión obligatoria y gratuita.

i) Valoración del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico. Esta valoración se sustituirá por la efectúe el técnico municipal en el acto de aprobación definitiva.

j) Cuenta de liquidación provisional.

k) Planos de información y de reparcelación.

3. Los instrumentos de gestión deberán presentarse en soporte digital.

Artículo 42. *Contenido sustancial de los instrumentos reparcelatorios.*

El instrumento de reparcelación, sin perjuicio de los requisitos exigidos por este Reglamento según el sistema de ejecución que desarrollen y por la normativa hipotecaria que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística, deberá incluir al menos el siguiente contenido sustancial:

a) La Memoria deberá contener la descripción de la unidad de actuación y de las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento, indicando la fecha de la aprobación definitiva del mismo y la de su publicación en el boletín oficial correspondiente. La Memoria también deberá contener los criterios de aplicación con respecto a las operaciones reparcelatorias.

b) La descripción de cada una de las fincas de origen de las partes de fincas incluidas en la unidad de actuación o adscritas a esta deberá especificar también su titularidad y las cargas y gravámenes inscritas sobre las mismas, y en su caso, sus datos registrales; especificando respecto de cada finca de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción, en su superficie o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no coincidieren con los del instrumento reparcelatorio. También deberán describirse las construcciones y obras existentes, incluso aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

c) Se deberán relacionar las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación en su caso.

d) En el caso de que se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de actuación, se describirá la finca agrupada.

e) Descripción de las parcelas resultantes formadas en virtud de las operaciones de reparcelación y distribución equitativa, bien por sustitución de las fincas de origen o bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos así como de sus Coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, o norma que la sustituya, para la inmatriculación de nuevas fincas. En ambos casos, deberá indicarse cuando sea posible la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos de las fincas de origen con las de las parcelas resultantes adjudicadas a los titulares de las primeras o disposición que la sustituya.

f) En la descripción de las parcelas resultantes, a su vez deberán describirse, en su caso, las construcciones preexistentes que se mantienen.

g) La determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las parcelas resultantes deberá expresarse tanto en la descripción de las mismas como en la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio.

h) La adjudicación de las parcelas resultantes deberá expresar si es por Título de subrogación, por otro derecho derivado del desarrollo del sistema de ejecución o por cesión obligatoria. En caso de propiedades en proindiviso se deberá expresar el porcentaje de cada titular.

i) Descripción de cada una de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento y donde se materialice la participación del Ayuntamiento en la Plusvalía generada. En caso de que se optare por la monetización habrá de aportarse la correspondiente tasación que deberá ser ratificada por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación. La valoración en todo caso se realizará de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, para cada clase de suelo y actuación, debiendo el informe que en su caso se emita por los técnicos municipales adaptarse al mismo régimen de valoración.

Artículo 43. *Contenido planimétrico de los instrumentos reparcelatorios.*

1. Los planos de información a incluir en los instrumentos reparcelatorios, serán al menos los siguientes:

a) Plano de situación del ámbito, sector o unidad de actuación donde, en su caso, deberá estar referenciada el área territorial o de ordenación urbanística en la que se sitúa.

b) Plano de delimitación de la unidad reparcelable, con inclusión de las edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

c) Plano expresivo de la ordenación pormenorizada con respecto al ámbito, sector o unidad de actuación y su entorno.

2. Los planos de reparcelación a incluir en los instrumentos reparcelatorios, serán al menos los siguientes:

a) Plano de las fincas de origen.

b) Plano de las parcelas resultantes, con expresión de su aprovechamiento y condiciones urbanísticas.

c) Plano de las parcelas cedidas a la Administración actuante tanto de las dotacionales como de aquellas donde se localice el 10% de Aprovechamiento Medio.

d) Plano de los elementos a indemnizar, en su caso.

e) Plano de las obras de urbanización a ejecutar y, en su caso, fases de ejecución de las mismas.

f) Los planos se elaborarán a una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000, de forma que puedan percibirse los linderos y demás grafismos. El plano de información sobre la situación de la unidad podrá realizarse a escala 1:5.000.

3. La cartografía base a utilizar, así como la simbología gráfica y la numeración de las parcelas, deberán presentarse en soporte digital.

Artículo 44. *Reglas sobre la normalización de fincas y la reparcelación económica.*

1. Cuando no resulten necesarias otras operaciones reparcelatorias de redistribución de los beneficios y cargas sino las referidas exclusivamente a regularizar la configuración física de las fincas de origen para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se podrá actuar a través de la normalización de fincas, bien mediante reparcelación económica, bien mediante reparcelación voluntaria.

2. La reparcelación económica y las consiguientes rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas originales con objeto de llevar a cabo su normalización se tramitarán conforme al sistema de ejecución de que se traten; o, en su caso, de acuerdo con las reglas previstas para el supuesto de reparcelación voluntaria y unánime de todos los propietarios.

3. Cuando se trate de reparcelación económica, su contenido documental se ajustará a lo establecido en el artículo 43 anterior.

4. La normalización de fincas deberá realizarse en cualquier caso por manzanas completas o unidades urbanas equivalentes y se limitará a definir los nuevos linderos de las

fincas de origen para su adaptación a la ordenación prevista en el planeamiento. Su contenido documental será el establecido en el artículo 43 de este Reglamento.

5. La normalización de fincas, cualquiera que sea la vía utilizada, debe incluir las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades. Además, serán exigibles en cada caso los documentos relativos a los contenidos específicos del sistema de ejecución que se esté desarrollando.

Artículo 45. *Normas comunes de tramitación y aprobación de la reparcelación.*

Para la tramitación y aprobación de la reparcelación se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del presente Reglamento.

Artículo 46. *Normas comunes de formalización de la operación reparcelatoria.*

1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento reparcelatorio, el órgano que lo hubiere adoptado procederá a otorgar certificación acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con los requisitos y contenido señalados en el artículo 7 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya.

2. El documento previsto en el número anterior, que podrá protocolizarse conforme se establece en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, o, en su caso, la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación definitiva de las operaciones de reparcelación realizadas, se presentará para su inscripción en el Registro de la Propiedad dentro de los quince días siguientes a la expedición de la certificación, o formalización de la escritura pública.

3. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al instrumento de reparcelación ni al planeamiento que se ejecute, se aprobarán por la Administración actuante, y se procederá conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2 anteriores.

Artículo 47. *Inscripción registral.*

1. De conformidad con el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, son inscribibles los actos firmes de aprobación de los expedientes de gestión y ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.

2. Los referidos actos podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por el Secretario Municipal, en la que se harán constar además del contenido íntegro del acto y la manifestación de que es definitivo en vía administrativa, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo en la forma exigida por la legislación hipotecaria.

Artículo 48. *Efectos jurídico-reales y económicos.*

Los efectos jurídicos-reales de la firmeza del acuerdo de reparcelación son los siguientes:

a) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas parcelas por las nuevas, sustituyendo sin solución de continuidad, a las inicialmente aportadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.

b) La transmisión al municipio de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas.

c) La afección de las parcelas resultantes al cumplimiento de las cargas urbanísticas y pago de los gastos inherentes al proyecto de reparcelación aprobado, a excepción de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en concepto de cesión gratuita.

d) Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.

Sección 2.ª Convenios urbanísticos

Artículo 49. *Concepto, principios, objeto y límites.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a dicha Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas 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 tanto para la aprobación de instrumentos de planeamiento como de ejecución de los mismos, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones, sobre la base y el respeto de los principios de transparencia y publicidad.

2. En los procedimientos de ejecución del planeamiento, los convenios urbanísticos constituyen instrumentos suscritos entre la Administración actuante y los particulares titulares del terreno afecto a un ámbito, sector o unidad de actuación o, en su caso, con la entidad urbanística encargada de la gestión en el que, además, de posibilitar la transformación registral del suelo afecto, se contienen pactos y condiciones para proceder a la ejecución de la urbanización así como la recepción y conservación de la misma.

3. Los convenios urbanísticos podrán realizar adaptaciones de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias.

Artículo 50. *Contenido de los convenios.*

1. En atención a lo previsto en el artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el marco de la legislación básica sobre convenios de cooperación, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:

a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.

b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

c) En los convenios de ejecución de planeamiento, además, las determinaciones a las que se refiere este reglamento para las propias del sistema de ejecución en que se inserte o, en su caso, las contenidas en este reglamento para la ejecución privada de actuaciones en medio urbano.

d) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar la gestión y ejecución del mismo, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.

e) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el

adjudicatario por cualquier concepto. Se deberá siempre en caso de monetización acompañar la pertinente valoración.

f) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los artículos 19 y 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.

g) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios pocos significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de la ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptase a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.

h) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.

2. Los convenios para la financiación y cooperación en las actividades sobre el medio urbano se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal de suelo, así como en lo especificado en este reglamento para dichas actuaciones.

3. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 a 218 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias sobre la documentación y alcance de los mismos al presentar las iniciativas privadas, con el fin de facilitar la inscripción registral mediante un único documento, los convenios de gestión que se presenten podrán incorporar la restante documentación de la iniciativa.

4. La certificación por el Secretario Municipal expedida con el contenido establecido en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, del acuerdo de aprobación definitiva del convenio urbanístico de junto con los documentos anexos, será título inscribible.

Artículo 51. *Celebración y perfeccionamiento de los convenios.*

1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la comunidad autónoma o en el de la provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

5. En el supuesto de actuaciones urbanísticas que afecten a propietario único, el convenio urbanístico podrá simultáneamente ostentar la condición de convenio tramitado con la aprobación del instrumento de ordenación y convenio de ejecución de la misma, para lo cual deberá tener el contenido propio de ambas modalidades y someterse al procedimiento de información pública, conteniendo el texto íntegro del convenio y sus anexos que habrá de haber sido aprobado inicialmente de forma expresa con anterioridad. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, a su vez deberá contener la aprobación definitiva del convenio y sus anexos en el supuesto que coincida la

Administración encargada de la aprobación del instrumento de planeamiento con la Administración actuante. En otro caso, la Administración actuante deberá proceder a la aprobación del convenio y sus anexos en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Artículo 52. *Competencia para la aprobación de los convenios.*

1. Los convenios preparatorios de la modificación del planeamiento territorial y urbanístico deberán ser aprobados por el mismo órgano que tenga que realizar la modificación del planeamiento.

2. El resto de los convenios serán aprobados:

a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la comunidad, con excepción de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.

b) Por el Consejo Rector de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, cuando hayan sido suscritos inicialmente por el director ejecutivo de esta.

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, sin perjuicio del régimen aplicable a los municipios y cabildos de gran población.

d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

3. Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiere recaído resolución expresa. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar se entenderá que renuncian a aquel en el supuesto de los convenios preparatorios.

4. En el supuesto de convenios de gestión y ejecución de planeamiento, el plazo para dictar la resolución aprobatoria del establecimiento y adjudicación del sistema y de la documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobado el convenio urbanístico y documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud del propietario o propietarios afectados. Esta solicitud junto con el acuerdo de aprobación inicial será suficiente para que por el Boletín Oficial de la Provincia proceda a publicar el tenor de los Estatutos y Bases de Actuación en su caso y la aprobación de la iniciativa por silencio positivo, así como para inscribir, una vez publicado en el Boletín Oficial, la entidad urbanística en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva del sistema, convenio urbanístico y del resto de los documentos que lo integran o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

6. 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.

7. El plazo de vigencia de los convenios deberá estar concretado en el clausulado de los mismos, y será en todo caso el necesario para el cumplimiento de sus fines, sin que pueda exceder del asignado para la ejecución del planeamiento establecido en la ordenación pormenorizada que se ejecuta o, en su defecto, el plazo de cuatro años establecido en la legislación estatal básica sobre convenios.

Artículo 53. *Publicidad: registro centralizado de convenios urbanísticos.*

1. En las consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza existirá un registro centralizado de todos los convenios urbanísticos que celebren las diferentes administraciones públicas canarias o sus

entes instrumentales. Todas las administraciones públicas deberán comunicar al citado registro el acuerdo aprobatorio de los mismos y el texto definitivo de ellos.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Independientemente de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

Artículo 54. *Alcance, límites de los convenios e impugnación de los convenios urbanísticos.*

1. Los convenios regulados en este capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativos, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que contengan.

2. De conformidad con la legislación estatal, las estipulaciones de los convenios que impongan a los propietarios obligaciones o prestaciones adicionales, o más gravosas, que las previstas en la legislación, serán nulas de pleno derecho. Asimismo, los convenios serán inválidos en los supuestos previstos en la legislación estatal básica y, en cualquier caso, podrán ser impugnados ante la jurisdicción de lo contencioso-administrativo ejercitando la acción pública o, en su caso, en defensa de interés directo de cualquier propietario que pudiera ver afectado sus legítimos derechos.

CAPÍTULO V

Instrumentos de ejecución material del planeamiento

Artículo 55. *Proyectos de Urbanización y de ejecución de sistemas.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuyo objeto consiste en posibilitar la ejecución material de las determinaciones de los planes, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

2. Los proyectos de ejecución de sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los sistemas generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los planes especiales que ordenen y definan aquellos o las de los planes generales cuando estos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

3. Los proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas:

a) No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

b) Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

c) No podrán modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, salvo que se desarrolle técnicamente las adaptaciones de la ordenación pormenorizada contenida en un convenio urbanístico que tenga efecto de modificar instrumento de ordenación en el supuesto contemplado en el artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. Los Proyectos podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá a la persona titular de la Alcaldía o, en caso de los municipios de gran población, a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con alguna de las siguientes formas:

a) Como documento del procedimiento a seguir para el establecimiento y adjudicación de un sistema privado de ejecución.

b) Siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras en el resto de casos.

5. La documentación de los proyectos estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras, estudio o estudio básico de seguridad y salud y estudio de gestión de residuos.

6. Los proyectos de urbanización se complementarán con la Memoria Justificativa de Desviaciones que se redacte con ocasión del procedimiento de recepción de las obras de urbanización de una actuación a que se refiere el artículo 149 de este Reglamento.

7. Dentro de las obras de urbanización se contemplarán las de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, itinerarios de ciclistas y espacios libres; redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales; red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones; red de alumbrado público; red de jardinería de espacios públicos, así como todas aquellas obras de urbanización contempladas en los planes y programas que se ejecuten. Asimismo, el proyecto deberá diseñar el mobiliario urbano y la señalética mínima estimada procurando siempre que la ejecución de la urbanización se realice con materiales y soluciones constructivas de sencilla reposición, fácil ejecución y mantenimiento sostenible a lo largo de su vida útil.

TÍTULO I

Ejecución de la ordenación pormenorizada

CAPÍTULO I

De la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 56. *Modalidades de ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.*

Para conseguir el objetivo de transformar el suelo de la situación de rural a la de urbanizado y crear así, tanto registral como físicamente, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística en ejecución del planeamiento pertinente, de conformidad con los sistemas regulados en el artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 57. *Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.*

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento que contenga su delimitación deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además, y solo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido. Cuando la opción elegida haya sido la de ejecución privada, el planeamiento no determinará el sistema de ejecución concreto que se determinará mediante el procedimiento regulado en el Capítulo siguiente del presente Título.

2. La elección por el planeamiento entre el sistema de ejecución público o ejecución privada deberá estar motivada, y se realizará de acuerdo con los siguientes criterios de preferencia:

a) En suelo urbano no consolidado 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 suelo urbano consolidado:

Se ejecutará por sistema de ejecución privada las actuaciones de iniciativa de naturaleza privada y por un sistema de ejecución público para las de naturaleza pública. No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 309 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, podrá ser ejecutada también por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación de contratación de las administraciones públicas y régimen local, así como los regulados a estos efectos en este reglamento.

c) En asentamientos en suelo rústico:

1) Preferencia de los sistemas de ejecución pública, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución privada cuando así lo permita la estructura de la propiedad y las circunstancias socioeconómicas del ámbito.

2) Entre los sistemas de ejecución pública, tendrá preferencia el de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos públicos y la ejecución de los mismos. Asimismo, en los supuestos que así lo requiera, podrá implantarse el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

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

Artículo 58. *Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.*

1. 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, quedando en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesariedad o se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio, con las salvedades expresadas en el presente Reglamento. Esta afectación producida como consecuencia del establecimiento del concreto sistema de ejecución puede ser inscrita en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal constituyendo el título inscribible el acuerdo administrativo de aprobación de la ordenación pormenorizada que establezca el concreto sistema público o, el acuerdo administrativo de establecimiento del concreto sistema de ejecución privada.

2. Cuando el planeamiento opte por un sistema de ejecución pública, el órgano designado por la Corporación Municipal o, en su caso, por la Administración actuante, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento, deberá ordenar las actuaciones pertinentes y solicitar la información registral y catastral oportuna, para formalizar ante el Registrador de la Propiedad la solicitud de inscripción referida en el número anterior.

Artículo 59. *Cambio de la opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.*

1. El cambio de la opción elegida entre los sistemas de ejecución pública o de ejecución privada para un ámbito, sector o unidad de actuación, no se considerará modificación del instrumento de planeamiento, debiendo someterse al procedimiento regulado al efecto en este mismo artículo y, en su caso, a los criterios establecidos en el planeamiento aplicable.

2. En el caso de que el planeamiento hubiese optado por determinar la ejecución privada, se podrá sustituir por uno de ejecución pública o por otro de naturaleza privada, por los siguientes motivos:

a) Por desistimiento, con pérdida de la fianza o garantías constituidas, de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de propiedad. En el supuesto de que el sistema a

sustituir por desistimiento sea el de concierto o compensación, se podrá acordar la convocatoria para la presentación de ofertas del sistema de ejecución empresarial. Cuando se produzca el desistimiento del adjudicatario de la ejecución no es necesaria la previa declaración expresa de incumplimiento para adoptar el acuerdo de sustitución del sistema.

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. En este supuesto se sustituirá el sistema de ejecución privada por el público de ejecución forzosa previa declaración del incumplimiento de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 115 y concordantes de este reglamento.

c) Mediante acuerdo entre la Administración y la entidad de gestión por otro sistema privado diferente.

3. Si el planeamiento hubiera optado por un sistema de ejecución pública, será posible el cambio a ejecución privada si la Administración actuante lo formula de oficio, o cuando lo soliciten propietarios que representen más del 50% de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y se justifique de acuerdo con los criterios aplicables según las condiciones y circunstancias que concurran de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de este reglamento.

4. A petición de los propietarios que representen más del 50% de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y lo justifiquen debidamente en base a las condiciones y circunstancias que concurran, será posible también el cambio de un sistema público de ejecución a otro sistema público.

5. Cuando el planeamiento hubiera determinado la ejecución pública por el sistema de cooperación, y se incumplan los plazos previstos para el inicio del desarrollo del ámbito, sector o unidad, por causa imputable a la Administración actuante, cualquiera de sus propietarios podrá solicitar el cambio a ejecución privada o al sistema público por expropiación de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de este reglamento.

6. La modificación de la opción adoptada requiere la tramitación de procedimiento dirigido a tal fin, conforme a las siguientes reglas:

a) Incoado el expediente, de oficio o a instancia de parte, y tras los oportunos informes administrativos, se acordará la realización del trámite de información pública por el plazo mínimo de veinte días, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial correspondiente, y con notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación quienes podrán formular iniciativas para el establecimiento de un concreto sistema de ejecución privada.

b) Finalizada la información pública, y tras el estudio y los informes pertinentes sobre las alegaciones presentadas durante dicho período, el Pleno del Ayuntamiento adoptará la resolución que proceda pudiendo notificar a los propietarios la posibilidad de presentar nuevas iniciativas, revocando el sistema establecido y la adjudicación de la gestión, o bien iniciar el procedimiento para establecer un sistema de ejecución pública.

c) El acuerdo se publicará y notificará en la forma antes descrita y se incorporará a la documentación del plan correspondiente.

7. La facultad a que se refiere el apartado anterior lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación. No obstante, en el supuesto que el planeamiento hubiese optado por determinar el sistema de ejecución privada y sin perjuicio también de la facultad establecida en el artículo anterior, la Administración actuante una vez transcurridos cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada de un ámbito, sector o unidad de actuación sin que se hubiere presentado iniciativa para la determinación del sistema, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, podrá reclasificar el suelo afectado a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.

Sección 2.ª De las iniciativas para el establecimiento del sistema de ejecución privada

Artículo 60. *Establecimiento de los sistemas privados.*

1. Cuando el planeamiento opte por la ejecución privada de un ámbito, sector o unidad de actuación, la determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará por el Ayuntamiento o, en su caso, por el órgano competente de la Administración actuante, a través de los procedimientos y de acuerdo con las reglas contenidas en el presente Capítulo.

2. No podrá determinarse el concreto sistema de ejecución privada sin adjudicar la actividad de gestión y ejecución del ámbito, sector o unidad de actuación a alguno de los sujetos que intervengan en el procedimiento correspondiente.

3. El establecimiento y adjudicación de un sistema privado requerirá contar, con carácter previo, con la ordenación pormenorizada aprobada.

4. Cuando no exista dicha ordenación, deberá aprobarse el correspondiente plan parcial o, en su caso, el plan especial que contenga la ordenación pormenorizada, en un procedimiento diferente al de establecimiento y adjudicación del sistema, sin perjuicio de que el promotor de la iniciativa, a su riesgo y ventura, inste de forma simultánea, para su tramitación en paralelo, la ordenación pormenorizada y el establecimiento y adjudicación del sistema. En este caso, la resolución final sobre el establecimiento y adjudicación del sistema quedará en suspenso hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

5. En el supuesto de las actuaciones sobre el medio urbano la ordenación y ejecución de la iniciativa se tramitará en un procedimiento especialmente reglamentado para ello y desarrollado en el Capítulo II de este Título del presente Reglamento.

Artículo 61. *Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados.*

1. Cuando el sector, ámbito o unidad de actuación fuera a desarrollarse mediante sistemas privados, el municipio establecerá:

a) El sistema de concierto, cuando la iniciativa urbanística venga apoyada por la totalidad de las personas propietarias o por persona propietaria única, de tal modo que represente el 100% de la superficie.

b) El sistema de compensación, cuando la iniciativa urbanizadora esté apoyada por personas propietarias que representen el 50% o más de la superficie.

c) El sistema de ejecución empresarial, cuando la iniciativa urbanizadora cuente con el respaldo de personas propietarias que representen menos del 50% de la superficie.

2. Para el cómputo de dichos porcentajes se respetarán las siguientes reglas respecto de los terrenos de un ámbito, sector o unidad de actuación:

a) Los porcentajes se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de propiedad privada delimitada a efectos de la ejecución del planeamiento, excluyendo los bienes de dominio público existentes de cesión gratuita.

b) También computarán los bienes pertenecientes a la Administración de naturaleza patrimonial o de dominio público que hayan sido adquiridos de manera onerosa. En este caso, la Administración participará en la equidistribución.

c) Igualmente, se tendrán en cuenta para dichos porcentajes las superficies pertenecientes a las personas propietarias que se encuentren en sistemas generales adscritos.

3. Deberá contarse con los porcentajes necesarios para el sistema de concierto y de compensación en el momento de presentar la iniciativa urbanística. No obstante, establecido el concreto sistema privado de compensación, si durante la tramitación del proceso de adjudicación se adhiriera a la iniciativa la totalidad de los propietarios, se sustituirá la implantación del sistema de compensación por el de concierto.

Artículo 62. *Sujetos legitimados para presentar iniciativas de ejecución privada.*

1. Para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución de un ámbito, sector o unidad de actuación, podrán formularse y presentarse iniciativas, o en su caso, alternativas:

a) Por cualquier propietario de suelo incluido en el ámbito, sector o unidad de actuación con independencia del porcentaje que ostente sobre la superficie total.

b) Por cualquier persona empresaria, con capacidad para contratar con la Administración, que no sea titular de la propiedad, siempre que haya transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que haya delimitado el ámbito, sector o unidad de actuación.

2. La titularidad de los terrenos podrá acreditarse por cualquier medio admitido en la legislación aplicable, atendiendo en su caso a las reglas establecidas en la normativa que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística y a lo expresado en este Reglamento.

3. Para la determinación de los porcentajes de titularidad de cada propietario y su aplicación con referencia a lo regulado en este Título, se tomará como referencia la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación, respetando las reglas establecidas en el artículo 208.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. Las disposiciones contenidas en los números anteriores y en los artículos siguientes de este Capítulo se aplicarán también para las alternativas que, en su caso, pudieran presentarse frente a la iniciativa propuesta.

Artículo 63. *Participación en la iniciativa de no propietarios.*

1. Las iniciativas o alternativas formuladas por no propietarios de suelo incluyen la participación de personas que no tengan tal condición, indicando el modo, régimen y funciones con los que intervienen y los derechos y obligaciones que les corresponden.

2. Las propuestas formuladas por no propietarios podrán incluir la conformidad o adhesión de todos o parte de los propietarios del suelo, con indicación de los derechos que les correspondan; sin que tengan, en ningún caso, la condición de iniciativas formuladas por propietarios a los efectos de lo dispuesto en esta Sección.

Artículo 64. *Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.*

1. Aprobado el plan general de ordenación, cuando no exista ordenación pormenorizada, las personas propietarias podrán presentar una propuesta del instrumento urbanístico que corresponda para establecer la ordenación pormenorizada del ámbito.

2. Transcurrido el año de vigencia del planeamiento, cualquier empresario con capacidad para contratar con la administración que no sea titular de propiedad podrá presentar propuestas del instrumento de planeamiento que corresponda para determinar la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de que también lo hagan las personas propietarias.

3. La tramitación y aprobación del correspondiente plan parcial o especial, o instrumento urbanístico que corresponda, se realizará de conformidad con el procedimiento previsto para cada instrumento de ordenación.

Artículo 65. *Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.*

1. Una vez que se cuente con la ordenación pormenorizada o, en su caso, se permita la tramitación simultánea para el establecimiento y determinación del sistema, las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada deberán cumplir los requisitos previstos en el presente artículo.

2. Presentada una iniciativa acompañada de la correspondiente documentación, la alcaldía o la junta de gobierno local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema

de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo y la aprobación inicial de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan, así como de los Estatutos y Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se procederá a notificar a las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa, al objeto de que en el plazo de dos meses manifiesten su adhesión o no a la iniciativa. Asimismo, por igual plazo, se acordará la apertura de un periodo de información pública, a costa del promotor.

4. Cuando se trate de iniciativas para la determinación del sistema de concierto se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de un mes.

5. Cuando se formule una iniciativa de ejecución empresarial, se podrá enervar por parte de los propietarios presentando otra de concierto o compensación. El plazo será de tres meses desde la fecha en que se publique el anuncio de información pública al que se refiere el apartado 3 de este artículo. La enervación estará condicionada al pago de los gastos que hayan devenido inservibles para el empresario no propietario que haya instado el procedimiento.

6. Cuando la totalidad de los propietarios manifiestan su aceptación del proyecto de reparcelación, el promotor podrá, a su elección, solicitar la conversión del sistema a concierto o permanecer en el sistema de compensación

7. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema privado que corresponda. En el mismo acto se aprobarán definitivamente los documentos de gestión presentados, tanto los Estatutos y Bases de Actuación en el supuesto de entidad urbanística a constituir, como los documentos de equidistribución aportados -compensación y expropiación, cuando se hubiera optado por su tramitación simultánea- así como el proyecto de urbanización que necesariamente deberá ser aprobado definitivamente en el mismo acuerdo plenario.

8. La resolución del Pleno se notificará al promotor y a aquellos propietarios que no se hayan adherido a la iniciativa a quienes se conferirá un plazo de veinte días para la presentación de alegaciones ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, trascurrido el cual esta dictará resolución definitiva sobre la fijación del justiprecio de las fincas expropiadas. Si los interesados, propietarios no adheridos, no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto de aprobatorio de la iniciativa, entendiéndose definitivamente fijado el justiprecio y de conformidad.

9. El plazo para dictar la resolución de establecimiento y adjudicación del sistema privado será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo y siempre que ya estuviere aprobada la ordenación pormenorizada, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación, determinado el sistema y aprobados tácitamente todos los documentos de gestión presentados incluyendo el Proyecto de Urbanización, los Estatutos y Bases de Actuación y documentos equidistributivos en su caso. Transcurrido el plazo para que se entienda aprobada tácitamente la iniciativa, el promotor podrá instar del Ayuntamiento la certificación del acto presunto generado para acceder a su inscripción registral.

10. Para que adquiera eficacia, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva de la iniciativa, conteniendo además el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad urbanística correspondiente, con expresión de los recursos que procedan contra el mismo de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo común.

11. Será inscribible la certificación del acuerdo de aprobación definitiva en unión de la documentación conteniendo las operaciones de equidistribución aprobadas en el mismo o, en su caso, el certificado del acto presunto generado por parte de la Administración actuante.

12. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Administración actuante en el acto de aprobación definitiva de la iniciativa producirá los efectos previstos en

los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio ante la Comisión de Valoraciones y posteriores recursos jurisdiccionales en su caso. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva junto con el proyecto expropiatorio y el acta de ocupación y pago será título suficiente para la inscripción de las fincas expropiadas a favor de la entidad beneficiaria de la expropiación.

Artículo 66. *Documentación de la iniciativa.*

1. Las solicitudes para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada deberán formalizarse mediante la presentación en el Ayuntamiento correspondiente de los siguientes documentos:

a) Escrito de solicitud en el que debe expresarse y exponerse al menos lo siguiente:

1) Identificación y datos de la persona o personas, físicas o jurídicas, que presentan la iniciativa.
2) En su caso, los datos personales de quienes suscriben la iniciativa en nombre y representación de otros, indicando los documentos que legitiman la capacidad para tal intervención, que deberán adjuntarse al escrito debidamente autentificados.
3) Referencia del ámbito, sector o unidad respecto al cual se presenta la iniciativa.
4) Sistema concreto de ejecución privada que se propone.
5) Relación de propietarios de suelo afectados con indicación de su cuota de participación en la superficie total y de sus domicilios a los efectos de notificación.
6) Relación completa de los documentos, instrumentos y proyectos que se acompañan para su tramitación.

b) Anexo con los documentos, originales o testimoniados, sobre los datos y circunstancias referidos en la letra a) anterior.
c) En caso de iniciativa formulada por un propietario o varios, certificaciones registrales acreditativas de la titularidad y cargas de los terrenos de su propiedad, así como certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las propiedades afectas. En caso de fincas no inmatriculadas podrá admitirse el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas propiedades.
d) Documentos de iniciativa de ejecución privada:

1) Memoria de gestión: justificativa de propuesta que se formula para el establecimiento del sistema de ejecución privada, que deberá contener y desarrollar aquellos aspectos que resulten de interés para analizar y valorar la propuesta que se realiza, expresando al menos lo siguiente:

A. La situación y superficie total del ámbito de gestión, sector o unidad de actuación señalando la clase y categoría de suelo, su calificación, régimen jurídico, aprovechamiento medio y, en su caso, las determinaciones y condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada.
B. Descripción sucinta del estado actual de los terrenos.
C. Datos referidos a la estructura y circunstancias de la propiedad de los terrenos, de los propietarios y titulares de derechos reales o de otro tipo que existan sobre cada una de las fincas y el porcentaje de cada propietario sobre la superficie total del ámbito, sector o unidad, mencionando en su caso los terrenos destinados a sistemas generales adscritos.
D. Relación concreta e individualizada de los datos personales y el domicilio de los propietarios e interesados.
E. Viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar y las garantías que se ofrecen para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de cualquier otra índole que se derivan del planeamiento y de la iniciativa presentada, con especial dedicación a la justificación del necesario equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.

2) Estatutos y Bases de la actuación de la entidad urbanística de gestión.
3) Proyecto de reparcelación.
4) Proyecto expropiatorio para los propietarios no adheridos, salvo en el sistema de concierto.

5) Proyecto de urbanización, salvo que se presente con posterioridad.

6) Convenio urbanístico que sea necesario.

7) Acreditación de prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la urbanización correspondiente al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

8) Declaración jurada de los gastos en que incurre la iniciativa, para el caso en que devengan inservibles.

9) Informe expresivo del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico. En este supuesto, el informe de tasación aportado deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva. Estas valoraciones se realizarán de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, para cada clase de suelo y actuación, debiendo el informe que en su caso se emita por los técnicos municipales adaptarse al mismo régimen de valoración.

2. Cuando la iniciativa sea presentada por el propietario único de los terrenos o por todos los propietarios de estos, se aportará, además:

a) Propuesta de convenio urbanístico de gestión.

b) Propuesta de estatutos de la entidad urbanística de gestión concertada o, en su caso, de la sociedad mercantil a constituir, salvo que se trate de propietario único.

3. Cuando la iniciativa se promueva por persona física o jurídica que no ostente la condición de propietario, además de la documentación descrita en el número 1 de este artículo, se aportarán los siguientes documentos:

a) Propuesta de convenio urbanístico.

b) Escritura pública o documento equivalente acreditativo de los compromisos asumidos anticipada y voluntariamente, entre los que podrán figurar aportaciones al correspondiente patrimonio público de suelo, afección de parcelas para fines de utilidad pública o interés social, así como la fijación de precios máximos en las ventas de solares o viviendas o en el arrendamiento de estas.

c) Oferta dirigida a los propietarios de los terrenos, protocolizada notarialmente, especificando la oferta relativa a cada una de las fincas incluidas en el ámbito, con expresión de su superficie, condiciones y titular, con expresión del aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su propietario. Dicha oferta podrá incluir cualquiera de las siguientes opciones:

1) Oferta en firme de compra por precio determinado, que no podrá ser menor que el que resultaría de aplicar los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

2) Oferta de incorporación a la actuación urbanística mediante aportación de suelo y, en su caso, de dinero, a cambio de recibir por permuta una o varias parcelas edificables resultantes de la urbanización, debiendo especificar las que serían adjudicadas a cada uno de los propietarios.

3) Acreditación de haber insertado anuncio de la iniciativa en dos de los periódicos diarios de mayor difusión en la isla, con referencia expresa al ámbito, sector o unidad y al planeamiento que contenga su delimitación, señalando la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

4. Cuando la iniciativa se presente para la determinación del sistema de compensación, el proyecto de reparcelación y de expropiación, en su caso, podrá aprobarse con posterioridad a este procedimiento o simultáneamente al mismo.

5. Los anteriores documentos se podrán ajustar antes de su aprobación, en función de la decisión que tomen las personas propietarias no promotoras, así como del contenido de los informes municipales preceptivos. En este caso, se dejará constancia en el expediente de la motivación de los cambios introducidos.

En el supuesto de que los ajustes impliquen cambios sustanciales, deberá evacuarse nuevamente el trámite de información pública.

Artículo 67. *Reglas generales de tramitación de iniciativas.*

1. Para iniciar el trámite de una iniciativa de ejecución privada, se aplicarán las siguientes reglas de carácter general:

a) Las iniciativas para establecer el sistema de concierto sólo podrán ser formuladas por el propietario único de los terrenos o por la totalidad de los propietarios del ámbito, sector o unidad de actuación.

b) Las iniciativas para establecer el sistema de compensación podrán formularse por propietarios de suelo incluido en el ámbito, sector o unidad de actuación que representen el 50% o más de la superficie y nunca la totalidad de su superficie.

c) Las iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial podrán formularse por cualquier persona empresaria con capacidad de contratar con la Administración, siempre que haya transcurrido un año de la entrada en vigor del planeamiento correspondiente y se cumplan los requisitos establecidos en este Reglamento.

2. Para admitir a trámite las iniciativas de ejecución privada, las propuestas deberán incluir los contenidos sustantivos y documentales requeridos en este Capítulo.

Artículo 68. *Reglas generales de admisibilidad de alternativas.*

1. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de concierto, no se admitirá ninguna alternativa.

2. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de compensación durante el primer año de vigencia del planeamiento, se seguirán las siguientes reglas:

a) Si la iniciativa viene suscrita por propietarios de suelo que representen más del 50% de la totalidad de la superficie del ámbito, sector o unidad, o se alcanza dicho porcentaje por adhesión a la iniciativa en el período de información pública, no se admitirán alternativas.

b) Si la iniciativa está suscrita por propietarios que representen el 50% de la superficie total, sólo se admitirá la alternativa que pudieran presentar los propietarios que representen el otro 50% de los terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.

c) Si la iniciativa está suscrita por propietarios que representen menos del 50% de la superficie total, y no se alcanza la adhesión de los propietarios que representen el 50% del suelo, se dará preferencia a la alternativa que haya obtenido mayor respaldo, con establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

3. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial presentadas durante el primer año de vigencia del planeamiento por propietarios que representen menos del 50% de la superficie total, se admitirán:

a) Las alternativas para establecer el sistema de compensación que presenten propietarios que representen al menos el 50% de la superficie total de los terrenos.

b) Las alternativas que presenten y realicen otros propietarios a la propuesta de sistema de ejecución empresarial.

4. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial presentadas una vez transcurrido el primer año de vigencia del planeamiento se admitirán:

a) Las alternativas para establecer el sistema de concierto que presenten el propietario único o la totalidad de los propietarios.

b) Las alternativas para establecer el sistema de compensación que presenten los propietarios, que representen al menos el 50% de la superficie de los terrenos.

c) Las alternativas sobre el sistema de ejecución empresarial que presente cualquier propietario o cualquier persona que no ostente tal condición.

5. Cuando se acuerde admitir a trámite una iniciativa formulada por propietarios que representen más del 50% de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, el resto de los propietarios podrá manifestar durante el plazo concedido para

ello su adhesión a la iniciativa o expresar reparos a su contenido, pero no podrán presentar alternativas a la iniciativa formulada.

6. Admitida una iniciativa formulada por el propietario único de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, o por la totalidad de sus propietarios, se elevará al Pleno el expediente para el establecimiento del sistema de concierto, con aprobación del convenio urbanístico de gestión concertada, del Proyecto de Urbanización y de los estatutos de la entidad urbanística de gestión concertada o, en su caso, los de la sociedad mercantil a constituir, con adjudicación de la gestión y ejecución a una u otra, o bien al propietario único de los terrenos. La admisión de estas iniciativas sólo podrá denegarse por razones insubsanables de ilegalidad.

7. Finalizada la información pública, y tras el estudio e informe de las alegaciones presentadas, se elevará el expediente al Pleno para que adopte el acuerdo de establecer el sistema de compensación, y aprobar la propuesta mayoritaria, con las modificaciones que en su caso se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, los estatutos y las Bases de Actuación de la junta de compensación a constituir, y la adjudicación a esta de la ejecución.

8. En caso de que tanto la iniciativa como la alternativa estén suscritas por propietarios que representen el 50% de la superficie total, el Ayuntamiento eliminará la que resulte menos favorable a los intereses generales, según los criterios de valoración establecidos en el presente Capítulo y los complementarios que en su caso establezca el planeamiento.

9. Cuando se acuerde admitir una iniciativa presentada por propietarios que no alcancen el porcentaje mínimo referido en el número anterior, el resto de los propietarios podrá presentar alternativas durante el período de información pública o adherirse a la iniciativa formulada. Finalizada dicha información pública, cuando se hayan adherido a la iniciativa o a alguna alternativa un número de propietarios que representen el 50% o más de la superficie total, el expediente, se elevará al Ayuntamiento Pleno para que establezca el sistema de compensación y apruebe los Estatutos de la Junta y las Bases de Actuación contempladas en la propuesta que resulte mayoritaria, con las modificaciones que se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, desestimando el resto de las propuestas.

10. Si en los supuestos contemplados en los números anteriores resultaran adheridos a la iniciativa, o a una alternativa de las presentadas, la totalidad de los propietarios podrá solicitarse la conversión de la propuesta al sistema de concierto, concediéndose en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos. De la misma forma, podrá solicitarse la conversión al sistema de concierto, cuando durante la tramitación de la iniciativa, el resto de los propietarios afectados no se adhieran a la iniciativa ni formulen alternativas y, por ello, sean expropiados, concediéndose igualmente en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos. Cuando como consecuencia de la conversión al sistema de concierto por la expropiación de los no adheridos, la propiedad resultante objeto de actuación pertenezca a un solo propietario, no será necesaria la constitución de la pertinente entidad urbanística, fusionándose en el propietario único la adjudicación de las parcelas de resultado por su condición de propietario afecto y beneficiario de la expropiación.

11. Cuando una iniciativa proponga el sistema de compensación y tras el período de información pública no alcance el porcentaje mínimo de propietarios determinado para dicho sistema, el expediente se elevará al Ayuntamiento Pleno, previo informe sobre las alegaciones y alternativas presentadas, con el fin de que se pronuncie sobre la iniciativa y sus alternativas, dando la preferencia a la que haya obtenido mayor respaldo de los propietarios. En tal caso, se otorgará a sus promotores el plazo de un mes para presentar los documentos precisos que la conviertan en una iniciativa de ejecución empresarial, lo que será notificado a todos los propietarios. En el caso de no presentarse la propuesta de ejecución empresarial en el citado plazo, se archivarán las actuaciones, quedando abierta la formulación de nuevas iniciativas.

Artículo 69. *Tramitación de iniciativas de ejecución privada presentadas después del primer año de la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento.*

1. La tramitación de las iniciativas para establecer el sistema de ejecución privada que se presenten una vez transcurrido el primer año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento se someterá a lo dispuesto en el artículo anterior, con las reglas específicas contenidas en el presente artículo y en los siguientes de esta Sección.

2. Las iniciativas y alternativas de ejecución privada podrán formularse por personas empresarias con capacidad para contratar con la Administración, que no ostenten la condición de propietarias, siempre que se den las siguientes condiciones:

a) Haya transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura y el destino sea residencial, industrial o terciario no turístico.

b) La propuesta se refiera al establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

c) Se cumplan las reglas de admisión de iniciativas y alternativas establecidas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y este Reglamento.

3. En el caso de admitirse la tramitación de una iniciativa para establecer el sistema de ejecución empresarial, y presentarse una o varias alternativas en el período de información pública, se dará trámite de audiencia por plazo de diez días a los propietarios que no hubieran suscrito o no estén adheridos a ninguna de ellas, para que puedan pronunciarse sobre las alternativas presentadas.

4. Una vez finalizado el período de información pública y previos los informes pertinentes, se seguirán las mismas reglas establecidas en el artículo anterior con respecto al establecimiento del sistema y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución con los trámites y especificaciones establecidos en el artículo siguiente, cuando se trate de procedimientos derivados de iniciativa formulada por persona o personas que no ostenten la condición de propietarios.

Artículo 70. *Reglas específicas de los procedimientos derivados de iniciativas formuladas por personas no propietarias.*

Para las iniciativas formuladas por personas no propietarias se estará a lo dispuesto en los artículos 210.2, 211 y 212.5 y a lo dispuesto en la sección 4.ª del Capítulo III del Título V de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, reguladoras del sistema de ejecución empresarial.

Artículo 71. *Enervación al establecimiento del sistema de ejecución empresarial impulsado por personas no propietarias.*

Las iniciativas presentadas por no propietarios cuando sean procedentes se podrán enervar por las que presenten los propietarios de conformidad con lo previsto en el apartado 5.º del artículo 212 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Sección 3.ª De los sistemas de ejecución privada

Subsección 1.ª Sistema de concierto

Artículo 72. *Definición.*

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que el propietario único o todos los propietarios de los terrenos conjuntamente, excepto los de uso y dominio público, de un sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo, asumen conjuntamente la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada, conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento. En el caso de que los terrenos perteneciesen a una comunidad proindiviso, esta se considerará como propietario único si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

Artículo 73. - *Modalidades 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 concertada que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada.

b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios.

c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

2. A la entidad urbanística de gestión que se cree para la gestión del sistema podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

3. Las entidades urbanísticas que desarrollen el sistema de concierto, ya sean entidades urbanísticas de gestión o mercantiles, se regirán por sus Estatutos y Bases de Actuación que se aprobarán en el procedimiento de determinación del sistema de actuación y adjudicación de la iniciativa, sin perjuicio de los preceptos que le sean de aplicación establecidos en este Título.

Artículo 74. *Entidad urbanística de gestión concertada.*

1. Las Entidades urbanísticas de gestión concertada, como entidades urbanísticas colaboradoras que son, ostentan la condición de entes administrativos con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras, con carácter temporal y que se constituyen con la finalidad articular la participación directa y conjunta de todos los propietarios de los terrenos privados incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación en el proceso urbanístico, siendo ellos mismos a través de la Entidad quienes ejercen la actividad de gestión y ejecución del planeamiento.

2. La entidad urbanística de gestión concertada 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, formando parte de sus órganos de gobiernos un representante de la Administración actuante.

3. Una vez aprobadas la iniciativa para el establecimiento del sistema y la propuesta de convenio urbanístico de gestión concertada y de estatutos de la entidad urbanística a constituir, en caso de haber optado por esa forma de gestión, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la entidad urbanística de gestión concertada en un plazo de diez días desde la adopción de los anteriores acuerdos, así como a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requisito al que queda legalmente condicionada la eficacia de la aprobación del convenio. Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad bastará acompañar a la certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema donde se apruebe definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

4. Las entidades urbanísticas de gestión concertada actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

6. El incumplimiento por los miembros de la entidad de las cargas impuestas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la entidad urbanística de gestión concertada que tendrá la condición jurídica de beneficiaria para lo cual la entidad presentará ante la Administración Actuante el correspondiente proyecto expropiatorio con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento que se someterá al siguiente procedimiento:

a) Solicitud de expropiación de la finca al propietario incumplidor con aportación del correspondiente proyecto expropiatorio.

b) Información pública por un período de un mes y audiencia al expropiado por el mismo período.

c) Aprobación definitiva del proyecto y emplazamiento al expropiado para el abono del justiprecio fijado.

7. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva será título suficiente para la inscripción registral de la expropiación a favor de la entidad urbanística.

8. Del mismo modo y por el mismo procedimiento, la entidad urbanística expropiará también al propietario que, habiéndose adherido a la iniciativa o formando parte de los promotores de la iniciativa, no comparecen al acto de constitución.

9. Con carácter general, la entidad urbanística de gestión concertada se regirá por lo establecido en este reglamento para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 75. *Sociedad mercantil para desarrollar el sistema de concierto.*

1. En la entidad mercantil que se constituya al efecto de llevar a cabo la gestión y ejecución del planeamiento mediante el sistema de concierto, los propietarios deberán aportar en todo caso a la sociedad la totalidad de los terrenos, edificaciones y construcciones de que sean titulares en el ámbito de la unidad de actuación.

2. Para la constitución de la sociedad mercantil se aplicarán las reglas siguientes:

a) Una vez aprobada la propuesta de convenio urbanístico y el establecimiento del sistema, el Ayuntamiento requerirá a los propietarios para que, en el plazo de un mes, constituyan la entidad mercantil. Posteriormente, tramitarán su inscripción en el Registro Mercantil y en el de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requisitos a los que queda legalmente condicionada la eficacia de la aprobación del convenio y de la adjudicación del ejercicio de la actividad.

b) Es aplicable a la entidad mercantil lo dispuesto en el artículo anterior, si bien teniendo en cuenta las peculiaridades de la legislación mercantil.

3. La administración actuante estará representada en los órganos societarios, ostentando derecho de veto suspensivo, por tiempo máximo de un mes, de cualquier acuerdo social, ejercitable en el acto de votación, con indicación de las razones, o bien, mediante escrito motivado, comunicado con anterioridad a la celebración de la sesión. 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 aquel el ayuntamiento y la sociedad podrán llegar a una solución acordada. Expirado dicho plazo, podrá adoptarse dicho acuerdo.

Artículo 76. *El concierto de propietario único.*

1. Cuando todos los terrenos afectados incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario, la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada directamente como propietario único.

2. También se considerará propietario único al supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a una comunidad proindiviso siempre que todos los comuneros estén de acuerdo.

3. La propuesta de convenio deberá contener los documentos expresados en este Reglamento para la presentación de iniciativas.

4. El propietario único presentará ante el Ayuntamiento, junto con la iniciativa, la propuesta de convenio de gestión debidamente suscrita, con el contenido indicado en este Reglamento.

5. Tras los correspondientes informes técnicos y jurídicos favorables se aprobará inicialmente. Dicho acuerdo se publicará en el boletín oficial correspondiente y se someterá a información pública por un plazo de un mes de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 65 de este Reglamento.

6. Estudiadas las alegaciones que se hubieran presentado en su caso, y realizadas las modificaciones pertinentes, se elevará el expediente al Pleno para que proceda a la

aprobación definitiva de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 65 de este Reglamento.

Artículo 77. *Conversión de una iniciativa formulada por parte de los propietarios al sistema de concierto.*

1. Si durante el procedimiento de determinación y adjudicación del sistema formulado por parte de los propietarios afectos, resultaran adheridos a la iniciativa, o a una alternativa de las presentadas, la totalidad de los propietarios podrá solicitarse la conversión de la propuesta al sistema de concierto, concediéndose en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de este reglamento, si durante el procedimiento de determinación y adjudicación del sistema cuando no lo formulare el propietario único o la unanimidad de los propietarios afectos, se podrá solicitar la conversión al sistema de concierto si el resto de los propietarios afectados no se adhieran a la iniciativa ni formulen alternativas y, por ello, deban ser expropiados. Instada la solicitud en estas circunstancias, la Administración actuante concederá a los propietarios un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos al sistema de concierto donde necesariamente se deberá incluir el proyecto expropiatorio con la documentación establecida en el artículo 37 de este Reglamento.

3. Si como consecuencia de la conversión al sistema de concierto por la expropiación de las personas no adheridas, la propiedad resultante objeto de actuación perteneciera a un solo propietario, no será necesaria la constitución de la pertinente entidad urbanística, quedando el propietario único como adjudicatario de la totalidad de las parcelas de resultado lucrativas que no correspondan a la Administración, tanto por su condición de propietario afecto como por su condición de beneficiario de la expropiación.

Artículo 78. *Convenio urbanístico para la gestión del sistema.*

1. El convenio urbanístico para la gestión concertada del sistema se regirá por lo dispuesto en el artículo 218, 288 a 294 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como lo regulado en los artículos 49 a 54 del presente Reglamento.

2. Respecto a la posibilidad de incorporar al contenido del convenio otros documentos de la iniciativa con la finalidad de facilitar su inscripción registral en documento único, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50.3 del presente Reglamento.

3. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva del convenio urbanístico para la gestión concertada junto con los documentos incorporados al mismo será título inscribible, de conformidad con las disposiciones de la legislación hipotecaria.

Artículo 79. *Reglas específicas para establecer el sistema de concierto.*

1. La resolución sobre una iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de concierto deberá acordar:

a) El establecimiento del sistema de concierto.

b) La adjudicación del ejercicio de la actividad al propietario único de la totalidad de los terrenos, o a todos los propietarios, bien a través de una entidad urbanística de gestión, bien a través de sociedad mercantil constituida al efecto.

c) La aprobación definitiva del convenio de gestión concertada y sus anexos.

d) La aprobación, salvo en el caso de propietario único, de los estatutos de la entidad urbanística o de los estatutos de la sociedad mercantil y la obligación de su constitución efectiva.

e) La aprobación del proyecto de urbanización, cuando se presente como parte de la iniciativa.

2. La eficacia de los anteriores acuerdos quedará condicionada, en el caso de no ser adjudicatario el propietario único, a la constitución efectiva de la entidad urbanística de gestión o de la sociedad mercantil y a su inscripción en el registro de entidades urbanísticas

y, cuando proceda, en el registro mercantil que deberá acreditarse por el adjudicatario en el plazo máximo de un mes desde la fecha de notificación del acuerdo de aprobación.

3. Si transcurridos dos meses desde el acuerdo plenario que estableció el sistema de concierto, adjudicó el ejercicio de la actividad y aprobó el convenio urbanístico de gestión concertada y los estatutos de la entidad o de la sociedad mercantil, no se hubiera aportado al Ayuntamiento la correspondiente constitución de la entidad urbanística o de la sociedad mercantil, el Ayuntamiento requerirá nuevamente al adjudicatario a fin de que proceda en el plazo máximo de un mes a constituir la entidad urbanística o la entidad mercantil con apercibimiento de proceder al cambio de sistema privado por uno público en caso de incumplimiento o si, hubiera transcurrido el plazo de cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada del ámbito, sector o unidad de actuación, de reclasificar el suelo afectado a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos, de conformidad con el procedimiento establecido al efecto en el artículo 59 de este Reglamento.

Artículo 80. *Sistema de concierto abreviado.*

1. En el supuesto de ejecución de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado cuya gestión corresponda a un propietario único o a todos los propietarios de común acuerdo, que deberán constituirse en entidad urbanística, se podrá someter la ejecución de la actuación a un procedimiento abreviado que, al menos deberá contener:

a) Solicitud suscrita por propietario único o unanimidad de todos los propietarios de la actuación de adjudicación del sistema conteniendo la certificación registral y catastral de la titularidad del suelo afecto.

b) Estatutos y Bases de actuación de la entidad urbanística encargada de la gestión cuando sean varios propietarios.

c) Propuesta de convenio urbanístico de gestión.

d) Proyecto de urbanización, cuando se presente como parte de la iniciativa.

2. Presentada la iniciativa acompañada de la documentación expuesta, el alcalde o la junta de gobierno local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada por concierto abreviado y adjudicación de la ejecución del mismo al propietario único o la entidad urbanística que se constituya y la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, del convenio urbanístico y del Proyecto de Urbanización, cuando este último forme parte de la documentación de la iniciativa.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de un mes.

4. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema de concierto y en el mismo acto se aprobarán definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, el convenio urbanístico y el Proyecto de Urbanización otorgando a los propietarios el plazo máximo de un mes, desde la publicación del acuerdo, para que presenten el acuerdo de constitución junto con la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La resolución del pleno se publicará en el boletín oficial de la provincia en el que se incorporará el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad urbanística correspondiente.

5. El plazo para dictar la resolución del establecimiento y adjudicación del sistema de concierto abreviado y documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la

Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud del propietario o propietarios afectados. Esta solicitud junto con el acuerdo de aprobación inicial será suficiente para que por el Boletín Oficial de la Provincia proceda a publicar el tenor de los Estatutos y Bases de Actuación y la aprobación de la iniciativa por silencio positivo, así como para inscribir, una vez publicado en el Boletín Oficial, la entidad urbanística en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

6. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva y de los documentos aprobados o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

Subsección 2.ª Sistema de compensación

Artículo 81. *Concepto.*

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que los propietarios que representen el 50% o más de la superficie del sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo, asumen conjuntamente a través de la entidad urbanística colaboradora que constituyan, junta de compensación, la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada.

Artículo 82. *Definitiva determinación de los propietarios integrados en el Sistema.*

1. En el sistema de compensación los propietarios se podrán adherir al sistema:

a) Suscribiendo inicialmente la iniciativa para implantar el sistema.

b) En el plazo de dos meses desde la notificación de la iniciativa.

c) En el plazo de un mes desde la notificación que se efectúe con posteridad a la constitución de la junta de compensación.

d) Siempre que no se esté en los supuestos anteriores, también procederá la incorporación por acuerdo expreso de la Junta de Compensación cuando previamente lo haya solicitado el propietario no adherido de forma expresa. En este caso, la solicitud de adhesión por el propietario no adherido tendrá que efectuarse con anterioridad a la citación al acta de ocupación y pago y con la exigencia de aportar los gastos de urbanización generados hasta esa fecha en función de la cuota de propiedad que le corresponda. La adhesión se deberá formalizar ante la Secretaría Municipal cuya Acta de comparecencia se incluirá en el proyecto de reparcelación para su inscripción registral y asimismo se notificará al Registro de Entidades Urbanísticas.

2. Los bienes de los propietarios que no acepten el sistema de compensación serán expropiados en favor de la junta de compensación.

3. En el acto de aprobación definitiva de determinación del sistema y adjudicación de la iniciativa, se aprobará también conjuntamente además de los Estatutos y Bases de la junta de compensación, el proyecto de urbanización cuando se hubiera presentado, el proyecto de reparcelación, el proyecto expropiatorio conforme se establece en el artículo 65 y concordantes de este reglamento. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de expropiación será título suficiente para su inscripción siempre que previamente se haya procedido al abono o consignación del justiprecio al propietario expropiado, abono que debe ser acreditado mediante la oportuna certificación expedida por el secretario municipal. El contenido de la iniciativa será el determinado en el artículo 66 de este Reglamento.

Artículo 83. *Junta de compensación.*

1. La junta de compensación ostenta la condición de asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

2. La junta de compensación será directamente responsable frente a la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la

edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, formando parte de sus órganos de gobierno un representante de la Administración actuante.

3. Podrán incorporarse a la junta de compensación empresas urbanizadoras e inversores a quienes se le adjudique la urbanización del ámbito por el procedimiento establecido en este título.

4. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

6. La constitución de la junta de compensación requerirá la aprobación por la Administración actuante de los Estatutos y bases de actuación, que se llevará a cabo en el mismo procedimiento que para la determinación y adjudicación del sistema. Los propietarios que representen el 50% o más de las cuotas de propiedad deberán aportar a la Administración actuante la documentación establecida en el artículo 66 de este Reglamento, que será sometida al procedimiento establecido al efecto en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título I de la presente norma.

7. Una vez aprobada la iniciativa para el establecimiento y adjudicación del sistema, así como los estatutos de la junta de compensación a constituir y demás documentos que integran la iniciativa, en caso de haber optado por este sistema de actuación, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la junta de compensación en un plazo de diez días desde la publicación de los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia, debiendo el documento de constitución contener el texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación. Asimismo, procederán a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad, bastará con acompañar la certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema, en el que se aprueben definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

8. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. A tal efecto, la junta de compensación presentará ante la Administración actuante el correspondiente proyecto expropiatorio con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento, y que se someterá al siguiente procedimiento:

a) Solicitud de expropiación de la finca al propietario incumplidor con aportación del correspondiente proyecto expropiatorio, teniendo en cuenta que, al tratarse de expropiación motivada por incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas, la propiedad se valorará en su condición de suelo no urbanizado.

b) Información pública por un período de un mes y audiencia al expropiado por el mismo período.

c) Aprobación definitiva del proyecto, y emplazamiento al expropiado para el abono del justiprecio fijado y levantamientos de las pertinentes actas de ocupación y pago.

9. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva será título suficiente para la inscripción registral de la expropiación a favor de la junta de compensación.

10. Del mismo modo, y por el mismo procedimiento, la junta de compensación expropiará también al propietario que, habiéndose adherido a la iniciativa o formando parte de los promotores de la iniciativa, no comparezca al acto de constitución de la Junta, siempre que haya sido previamente convocado en legal forma y no acredite causa justificada.

11. Con carácter general, la junta de compensación se regirá por lo establecido en este reglamento para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 84. *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 85. *Proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación es el instrumento de equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para las operaciones de equidistribución en la Sección 1.ª del Capítulo IV del Título Preliminar de este reglamento. No obstante, lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados puede 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 reparcelación producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Subsección 3.ª Sistema de ejecución empresarial

Artículo 86. *Concepto.*

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que el beneficiario de la ejecución asume la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada conforme al convenio urbanístico de ejecución empresarial aprobado y suscrito con el ayuntamiento donde se fijan las condiciones del sistema y la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.

Artículo 87. *Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.*

Procederá el establecimiento del sistema de ejecución empresarial, en los supuestos en los que el planeamiento que dé cobertura a la ejecución haya establecido un sistema de ejecución privada:

a) Cuando durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada, la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial venga respaldada por propietario o propietarios cuya representación no exceda del 50% de la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación, excluidos los bienes de dominio público existentes.

b) Transcurrido el plazo anterior, cuando se hubiera presentado iniciativa o, en su caso, alternativa, para establecer el sistema de ejecución empresarial por cualquier persona física o jurídica, aunque no sea propietaria del suelo, siempre que ostente la condición de empresario y capacidad para contratar con arreglo a lo establecido en la legislación básica en materia de contratación del sector público, siempre que el destino de suelo sea residencial, industrial o terciario no turístico.

Artículo 88. *Contenido de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.*

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial deberá formalizarse mediante la documentación que se establece en el artículo 66 del presente Reglamento, debiéndose incorporarse a los documentos descritos en el apartado 1 de dicho artículo:

a) Propuesta de convenio urbanístico para la gestión del sistema.

b) Escritura pública de los compromisos asumidos anticipada y voluntariamente, entre los que podrán figurar aportaciones al correspondiente patrimonio público de suelo, afección

de parcelas para fines de utilidad pública o interés social, así como la fijación de precios máximos en las ventas de solares o viviendas o en el arrendamiento de estas.

c) Oferta dirigida a los propietarios de los terrenos, protocolizada notarialmente, especificando la oferta relativa a cada una de las fincas incluidas en el ámbito, con expresión de su superficie, condiciones y titular, con expresión del aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su propietario. Dicha oferta podrá incluir cualquiera de las siguientes opciones:

1) Oferta en firme de compra por precio determinado, que no podrá ser menor que el que resultaría de aplicar los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

2) Oferta de incorporación a la actuación urbanística mediante aportación de suelo y, en su caso, de dinero, a cambio de recibir por permuta una o varias parcelas edificables resultantes de la urbanización, debiendo especificar las que serían adjudicadas a cada uno de los propietarios.

d) Acreditación de haber insertado anuncio de la iniciativa en dos de los diarios de mayor difusión en la isla, con referencia expresa al ámbito, sector o unidad y al planeamiento que contenga su delimitación, señalando la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

2. La iniciativa se tramitará por el procedimiento establecido en los artículos 62 a 65 de este Reglamento en lo que le sea de aplicación.

Artículo 89. *Alternativas a la iniciativa de ejecución empresarial.*

1. Las alternativas que se presenten a la iniciativa deberán reunir los requisitos documentales propios de aquella que procedan en función de sus proponentes, a excepción del anuncio y del Proyecto de Urbanización, cuando la alternativa se apoye en los ya presentados. De resultar adjudicataria de la gestión y ejecución, la alternativa deberá abonar todos los gastos necesarios que hubieran efectuado quienes promovieron la iniciativa con respecto a los proyectos e instrumentos en los que aquella se apoye. La acreditación del pago de tales gastos será condición necesaria para la eficacia de la resolución administrativa que establezca el sistema y atribuya la ejecución a quien suscriba la alternativa adjudicataria. En caso de no existir proyecto de urbanización, se valorará favorablemente la presentación como parte de la documentación.

2. Cuando se trate de iniciativas y alternativas presentadas durante el primer año de vigencia del planeamiento y estas vengan respaldadas por propietarios que representen menos del 50% de la superficie del ámbito, sector o unidad de actuación, se establecerá el sistema de ejecución empresarial de acuerdo con el procedimiento previsto en el apartado 7 y siguientes del artículo 65 de este Reglamento.

3. Transcurrido el plazo expresado en el apartado anterior, se aplicarán las reglas específicas establecidas en el artículo 64.2 del presente Reglamento, incorporando el ejercicio del derecho de preferencia previsto en el artículo 65.5 en el supuesto de que la iniciativa no cuente con el respaldo de al menos el 25% de la propiedad del ámbito, sector o unidad de actuación.

4. La atribución del sistema de ejecución empresarial se realizará por el Ayuntamiento o, en su caso, por el órgano competente de la Administración actuante, cuando se den los presupuestos previstos en el apartado precedente de este artículo y se siga el procedimiento y cumplimenten las reglas contenidas en el Capítulo II del Título I de este Reglamento. La resolución aprobatoria de la Administración actuante deberá contener simultáneamente la determinación del adjudicatario del sistema, la aprobación del convenio urbanístico de ejecución empresarial y la aprobación del Proyecto de Urbanización cuando se hubiera presentado, cuya certificación es título suficiente para su inscripción registral.

Artículo 90. *Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial.*

1. En el sistema de ejecución empresarial, la actividad de gestión y ejecución podrá ser realizada:

a) Directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la actividad de gestión y ejecución, siempre que ostente la condición de empresario y tenga la capacidad para contratar de acuerdo con la legislación general sobre contratación administrativa.

b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen, además del adjudicatario y la Administración actuante, esta en el supuesto de participar en virtud del aprovechamiento que le corresponde.

2. Con carácter previo a la adjudicación de iniciativas de ejecución empresarial en concurrencia, el Ayuntamiento publicará los criterios a valorar de estas iniciativas. Entre los criterios a valorar se tendrán en cuenta la satisfacción de los intereses municipales, la viabilidad económica de la operación, el nivel de adhesión de las personas propietarias, los compromisos asumidos voluntariamente por la iniciativa o cualquier otro que el municipio estime oportuno, como la aportación del Proyecto de urbanización si este no estuviera presentado.

3. En todo caso, la atribución no podrá realizarse sin que se acredite el pleno cumplimiento de los requisitos documentales y de procedimiento exigibles.

Artículo 91. *Atribución conjunta de la ejecución empresarial.*

1. Si así lo hubiera hecho público de conformidad lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano competente de la Administración actuante podrá atribuir conjuntamente la ejecución del sistema de ejecución empresarial 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, conforme a las reglas previstas en el artículo precedente.

2. En tal supuesto, el acuerdo de adjudicación del ejercicio de la actividad y de establecimiento del sistema deberá expresar de forma inequívoca los contenidos que deben mantenerse de cada una de las propuestas adjudicatarias, concediendo a sus promotores el plazo máximo de un mes para la presentación de los documentos, instrumentos y proyectos que deben refundir o integrar los citados contenidos.

3. El acuerdo entre los promotores adjudicatarios mencionados en el apartado 1 del presente artículo deberá formalizarse notarialmente o mediante comparecencia ante la Secretaría de la Corporación, y contendrá necesariamente la participación que finalmente ostentará cada una de las personas físicas y jurídicas en la sociedad mercantil que se constituya para la ejecución empresarial, así como las condiciones de su intervención en el proceso. Con igual finalidad, los promotores podrán constituirse en unión temporal de empresas o figura equivalente conforme a la legislación general de contratación administrativa.

Artículo 92. *Convenio urbanístico para la gestión de la ejecución empresarial.*

1. El convenio urbanístico para la gestión del sistema de ejecución empresarial se regirá por lo dispuesto en los artículos 49 a 54 del presente Reglamento.

2. Asimismo, el adjudicatario deberá respetar los precios máximos en las ventas a terceros de solares o edificios terminados, así como en los arrendamientos de viviendas o locales.

3. Sin perjuicio de que las ofertas sean presentadas como documentación de la iniciativa, también podrán incorporarse a los compromisos definitivos que deban tener constancia registral.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, respecto a la posibilidad de incorporar al contenido del convenio otros documentos de la iniciativa con la finalidad de facilitar su inscripción registral en documento único, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50.3 del presente Reglamento.

Artículo 93. *Ofertas a los propietarios de suelo.*

1. Sin perjuicio de la documentación prevista en el artículo 66 de este Reglamento, el contenido del convenio de ejecución empresarial, según lo previsto en el apartado 3 del

artículo anterior, podrá incorporar la oferta a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación siempre que los compromisos finalmente asumidos deban tener constancia registral.

2. La oferta del promotor a las personas propietarias podrán consistir en:

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

b) Oferta de incorporación de los propietarios al proceso urbanizador, mediante aportación de suelo exclusivamente o asumiendo también los gastos de ejecución en proporción a su aportación, con especificación de los derechos que les corresponden.

3. El promotor deberá acreditar, cuando presente la solicitud para instar la aplicación del sistema de ejecución empresarial, que ha realizado de forma fehaciente la oferta de compra de los terrenos a todos los propietarios afectados o, en su caso, el ofrecimiento de participar en la entidad creada al efecto para la gestión del sistema. En el escrito se advertirá al propietario que se trata de una iniciativa de ejecución empresarial y de las posibles consecuencias expropiatorias de no aceptar el ofrecimiento.

4. El plazo para aceptar la oferta o participar en la entidad mercantil será de tres meses. De no contestar en el referido plazo, se entenderá que el propietario rechaza el ofrecimiento, lo que se advertirá igualmente en el escrito.

Artículo 94. *Incorporación voluntaria de propietarios.*

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 aquella. Los pactos así establecidos tendrán naturaleza privada, producirán los efectos propios de la reparcelación y no alterarán las condiciones del convenio urbanístico por el que se rija la ejecución empresarial.

Artículo 95. *Incorporación forzosa de propietarios.*

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

a) 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 aquél 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 gestión y 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, la empresa adjudicataria actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas, precisando de autorización previa de la Administración actuante en los casos a que se refiere el apartado 5 del artículo siguiente.

b) Proceder a la constitución de una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 96. *Entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada.*

1. El adjudicatario podrá crear una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, que se regirá, en todo lo no dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, 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.

2. Todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación no incorporados aún al sistema deberán suscribir el capital social de la entidad que les corresponda asumir, mediante la aportación de todo o parte 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.

3. 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 el procedimiento expropiatorio previsto en el artículo siguiente.

4. La entidad a que se refiere el párrafo anterior podrá ser coincidente con la sociedad mercantil constituida al efecto conforme lo previsto en el artículo 75 de este Reglamento, si cumple con lo aquí dispuesto o podrá tener por objeto la mera tenencia de los terrenos y bienes correspondientes. Su administración corresponderá en todo caso y hasta su disolución a la persona física o jurídica responsable de la ejecución, que actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas propiedad de la entidad en los términos del apartado 5 siguiente y será responsable de su gestión ante los socios en los términos establecidos 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.

5. 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 a través de los procedimientos de ejecución subsidiaria previstos legalmente.

Artículo 97. *Supuestos de expropiación en el sistema de ejecución empresarial.*

1. El establecimiento del sistema de ejecución empresarial 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 este, asumiendo el adjudicatario o, en su caso, la sociedad mercantil la condición de beneficiario de la expropiación.

2. El adjudicatario, si estima innecesario articular alguna de las opciones establecidas en los dos artículos precedentes, puede actuar como simple beneficiario de la expropiación incoada a la determinación del sistema para los propietarios no incorporados al mismo y, a tal efecto, ocupar el suelo en el trámite correspondiente y abonar el justiprecio que se determine definitivamente en el expediente.

Artículo 98. *Especialidades en el desarrollo del sistema de ejecución empresarial.*

1. Los propietarios afectados por la ejecución empresarial pueden incorporarse al sistema aportando los terrenos de su propiedad sin urbanizar y recibir a cambio la parcela o parcelas edificables que resulten de valor equivalente, una vez urbanizadas. Dicha participación en el sistema se admitirá en algunas de las siguientes modalidades:

a) Que el propietario contribuya proporcionalmente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos, recibiendo libre de cargas la superficie de parcela que resulta de la disminución que se practique, de acuerdo con lo establecido al respecto en este Reglamento.

b) Que el propietario abone en metálico a favor del empresario adjudicatario la cuota correspondiente de las cargas urbanísticas.

2. El beneficio industrial del empresario adjudicatario formará parte de los gastos de urbanización, en la cuantía que se fije en el acuerdo de adjudicación o, en su caso, en las bases de actuación que contenga el convenio urbanístico de ejecución empresarial. La determinación del beneficio industrial se establecerá en dicho convenio urbanístico.

Sección 4.ª De los sistemas de ejecución pública

Subsección 1.ª Del sistema de cooperación

Artículo 99. *Concepto.*

1. El sistema de cooperación es aquel sistema de ejecución pública del planeamiento en el que los propietarios sufragan los gastos de gestión y ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita y soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando a la administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

2. El sistema de cooperación comporta la reparcelación de los terrenos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, incluidos los costes de urbanización y de gestión de la actuación, aunque la carga correspondiente a estos últimos en ningún caso podrá superar el 10% del total de los costes de urbanización.

3. Las operaciones de reparcelación y distribución equitativa se realizarán mediante la elaboración, aprobación e inscripción registral del pertinente proyecto de reparcelación, que deberá incluir el contenido que resulte exigible según las circunstancias que concurran, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

4. Con la finalidad de colaborar en la gestión y ejecución del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa de estos o del propio Ayuntamiento.

Artículo 100. *Modalidades de gestión del sistema de cooperación.*

1. En el sistema de cooperación, la actividad de gestión y ejecución se realizará por la Administración actuante a través de alguna de las siguientes formas:

a) Sin órgano diferenciado.

b) Organismo público.

c) Sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias.

d) Sociedad mercantil constituida con la finalidad exclusiva de llevar a cabo la actuación de que se trate, que podrá ser de capital público, admitiéndose las mismas titularidades anteriores, o de capital mixto, cuando participen propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.

e) Convenio de gestión con empresas o entidades pertenecientes a otras administraciones públicas.

f) Convenio urbanístico de gestión por cooperación.

2. La Administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión y ejecución del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación de contratación, pudiendo también estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el número anterior.

Artículo 101. *La gestión del sistema a través de sociedad mercantil mixta.*

Cuando la actividad de gestión y ejecución se ejerza a través de una sociedad mercantil de capital mixto-constituida exclusivamente con tal finalidad y en la misma participen al menos propietarios que representen en conjunto el 50% de la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación, el sistema de cooperación tendrá las siguientes condiciones específicas:

a) Los propietarios que no participen en la sociedad mercantil mixta constituida para la gestión y ejecución del sistema serán objeto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta aportando para ello el necesario proyecto de expropiación con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento, siendo beneficiaria de dicha expropiación la sociedad mixta.

b) La aportación de los propietarios al capital de la sociedad mixta podrá limitarse a las fincas y construcciones de su propiedad incluidas en el ámbito, sector o unidad de actuación.

c) En el caso de realizar la actividad mediante la constitución de sociedad mercantil mixta no se admitirá la constitución por los propietarios de entidad urbanística colaboradora, aunque a la primera no se hayan incorporado la totalidad de los titulares de terrenos.

Artículo 102. *Constitución de la asociación administrativa de propietarios.*

1. Con la finalidad de colaborar en la gestión del sistema, podrán constituirse en asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa de estos o del propio ayuntamiento.

2. Esta asociación no tendrá las facultades reconocidas a las entidades urbanísticas de colaboración, y actuará a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento en las funciones de gestión.

3. Los propietarios de las fincas de una unidad de actuación podrán constituir, para todo el ámbito, sector o unidad de actuación, una única asociación administrativa a instancia de la Administración actuante o por su propia iniciativa, siendo su incorporación voluntaria.

Artículo 103. *Régimen jurídico y adopción de acuerdos.*

1. Las asociaciones administrativas de propietarios se regirán por sus propios Estatutos.

2. Los acuerdos se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, que representen a su vez la mayoría de la cuota de propiedad, ejerciendo el voto en proporción a la cuota de propiedad que ostenten, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

Artículo 104. *Convenio urbanístico de gestión por cooperación.*

1. En el supuesto de que el titular único de la totalidad de los terrenos o todos los propietarios constituidos en entidad urbanística de cooperación acuerden con la Administración el contenido de las bases de actuación del sistema, estas podrán establecerse formalmente en un convenio urbanístico de gestión por cooperación.

2. El convenio mencionado en el número anterior deberá incluir los contenidos de carácter general requeridos en el artículo 50 de este Reglamento para los convenios urbanísticos, y se regirá por el procedimiento para la suscripción de este tipo de convenios previsto en el artículo 51.

3. También podrán suscribirse convenios urbanísticos de gestión por cooperación entre la Administración actuante y las entidades urbanísticas colaboradoras, aunque en ellas no estén representados la totalidad de los propietarios, limitándose en tal caso el contenido y alcance de dichos convenios a determinar las condiciones para el ejercicio de las funciones propias de dichas entidades, sin que pueda en este supuesto contener operaciones reparcelatorias ni sustituir al proyecto de reparcelación.

Artículo 105. *Reglas específicas para desarrollar el sistema de cooperación.*

1. El Ayuntamiento redactará de oficio el proyecto de reparcelación correspondiente, así como el proyecto de urbanización, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada detallada y completa o bien en el plazo que este fije expresamente.

2. La iniciación del expediente se acordará por la Alcadía mediante resolución motivada en la que se recabará de oficio certificación del Registrador de la Propiedad acreditativa de la titularidad, cargas y situación de las fincas de origen afectadas por la actuación. Obtenida la citada certificación se requerirá la práctica de la nota marginal de afección de las fincas a los deberes y a las obligaciones urbanísticas establecidas legalmente y a las inherentes al sistema y se procederá simultáneamente a someter la incoación del procedimiento a información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de tres meses trámite

que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en uno de los periódicos de mayor difusión. Durante este trámite, los afectados podrán:

a) Constituirse en entidad urbanística de cooperación, aportando el proyecto de reparcelación y urbanización, si en dicha entidad está representada más del 50% de la propiedad.

b) Presentar el titular único de la totalidad de los terrenos o todos los propietarios constituidos en entidad urbanística de cooperación propuesta de convenio urbanístico de gestión por cooperación.

c) Proponer el cambio al sistema privado de concierto o compensación si así lo solicitare más del 50% de los propietarios o el propietario único del ámbito de actuación, aportando en este supuesto la documentación pertinente al concreto sistema privado elegido que se someterá al procedimiento establecido en este reglamento para cada uno.

d) Proponer el cambio al sistema de ejecución pública por expropiación si no se hubiera incoado el procedimiento en el plazo establecido para su incoación por causa imputable a la Administración.

3. Trascurrido el plazo de información pública y audiencia a los propietarios, por el Pleno municipal se acordará, previo informe razonado de los servicios municipales cada una de las propuestas:

a) Aprobar Inicialmente el proyecto de urbanización redactado de oficio, encargando la gestión a los propios servicios municipales, a un organismo público distinto, a una sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias, a una sociedad mercantil constituida con la finalidad exclusiva de llevar a cabo la actuación de que se trate de capital público.

b) Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación y de urbanización redactado de oficio, encargando la gestión a una sociedad mercantil de capital mixto en la que participen propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.

c) Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación y urbanización presentado por los propietarios que representen más del 50% de la propiedad del ámbito, así como los Estatutos de la entidad.

d) Aprobar inicialmente el convenio urbanístico de gestión por cooperación.

e) Admitir el cambio de sistema a privado por compensación o concierto, adjudicando inicialmente la iniciativa a los propietarios que así lo soliciten, así como la documentación propia de la iniciativa de cada sistema privado elegido, remitiéndose la tramitación al procedimiento establecido en este reglamente para cada sistema.

f) Admitir el cambio al sistema público por expropiación, procedimiento a la aprobación de la relación de titulares de los bienes y derechos, así como descripción de los mismo y la continuación del expediente por el procedimiento de expropiación regulado en la sección siguiente.

4. Para todo lo no regulado en la presente Sección se estará a lo dispuesto en la sección 1.ª y 2.ª, del Capítulo I del Título I de este Reglamento.

Artículo 106. *Modalidades y reglas para el pago de los gastos de urbanización.*

1. La totalidad de los gastos de gestión, ejecución y urbanización serán a cargo de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, aplicándose para su cuantificación y reparto las disposiciones correspondientes contenidas en este Reglamento. Dichos gastos se recaudarán conforme a los procedimientos normativos, con las especificaciones expresadas en los números siguientes.

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

a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades a cuenta no podrán exceder del importe de las inversiones previstas en los doce meses siguientes a la fecha del requerimiento de pago, debiendo abonarse en el plazo de un mes desde la notificación que al efecto se practique. Transcurrido este plazo, la Administración actuante podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y estos lo soliciten, un aplazamiento en el pago de los gastos de gestión y urbanización o el fraccionamiento de la cantidad a abonar, en las condiciones que para ello se determinen. Los propietarios beneficiarios de aplazamiento o fraccionamiento del pago deberán prestar garantías suficientes a juicio de la Administración actuante y a favor de esta, con el fin de asegurar los fondos suficientes para afrontar la ejecución de las obras. El aplazamiento total o en fracciones devengará intereses desde que resulte exigible el pago de los gastos de urbanización, aplicándose el tipo de interés legal vigente en el momento de acordar las condiciones a asumir por los propietarios que se acojan a tales medidas.

c) Gestionar la concesión de préstamos bancarios de carácter preferente para la financiación de la totalidad o de parte de los costos de gestión y ejecución de la actuación. En tal caso, los propietarios podrán optar por formalizar a título personal el préstamo correspondiente o asumir las condiciones formuladas para abonar el pago de forma aplazada o fraccionada. Siempre que el propietario manifieste expresamente su conformidad y no vaya en contra de los intereses comunes, el préstamo podrá tener carácter hipotecario; en cuyo caso la Administración actuante realizará las actuaciones pertinentes para posibilitar la inscripción registral de la hipoteca con preferencia sobre la carga urbanística.

3. Una vez se establezcan condiciones para el aplazamiento o el fraccionamiento del pago de los gastos de gestión y ejecución, según lo expresado en el número anterior, deberán aplicarse a todo aquel propietario que lo solicite, sin perjuicio de la reducción o adaptación del plazo máximo o de los plazos parciales que se hayan determinado, dependiendo de la fecha de la solicitud y las necesidades financieras para asumir el costo de la ejecución sin poner en riesgo el correcto desarrollo de la misma.

4. Cuando la forma de ejercer la actividad de gestión y ejecución sea a través de sociedad mercantil de capital mixto, los posibles aplazamientos o fraccionamientos del pago de los gastos se determinarán de conformidad con lo que establezcan sus estatutos y según los acuerdos sociales que se adopten al respecto.

5. Si los propietarios constituyen una entidad urbanística colaboradora, esta podrá colaborar con la Administración actuante en la concreción de cualquiera de las fórmulas mencionadas en el presente artículo, si bien actuará a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento de las funciones de gestión.

6. Cuando las bases de actuación se formalicen en convenio urbanístico de gestión por cooperación, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Sección, podrán establecer cualquiera de las modalidades de pago admitidas y determinar las condiciones para su aplicación por la Administración actuante.

7. Cuando los gastos de gestión superen el 10% de los costes de urbanización previstos, el Ayuntamiento no incluirá en los gastos a sufragar por los propietarios la cantidad que supere dicho porcentaje, salvo que tal aumento se produzca por actuaciones vinculadas a los propios titulares de terrenos o a sus propiedades. Excepto en este último supuesto, la diferencia del mayor gasto de gestión será sufragada por el Ayuntamiento con cargo a los terrenos de cesión que le corresponden, sin que en ningún caso pueda suponer una disminución de la calidad de las obras a ejecutar o de los servicios y dotaciones previstos en el planeamiento.

Subsección 2.ª Del sistema de expropiación

Artículo 107. *Concepto y determinación.*

1. El sistema de expropiación es aquel sistema de ejecución pública del planeamiento en el que 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. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación tanto si se lleva a cabo en la ordenación pormenorizada o en expediente distinto, deberá ir acompañada de una relación de los titulares de bienes y derechos, así como de la descripción de estos con remisión a la información registral y catastral, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

3. Asimismo la delimitación de unidades de actuación, deberá contener la identificación, relación y descripción de los bienes de dominio público. En el supuesto que como consecuencia de la ejecución del planeamiento, sea distinto el destino del bien de dominio público afectado, 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 que deberá iniciarse dentro del plazo de tres meses desde la delimitación de la unidad de actuación de forma paralela a la ejecución del procedimiento, sin que pueda interrumpir el procedimiento expropiatorio. En el supuesto que no se haya resuelto la mutación o desafectación demanial cuando se inicie la ejecución de este sistema, se hará constar la tramitación de este procedimiento en pieza separada.

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

5. La delimitación de la unidad de actuación determina la declaración de necesidad de ocupación, y el inicio del expediente expropiatorio correspondiente.

6. Si con posterioridad a la aprobación de la delimitación se acreditase en legal forma que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la figurada en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores.

Artículo 108. *Modalidades de gestión del sistema.*

1. 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 la reparcelación, urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

2. Para la transformación registral de las fincas expropiadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de este Reglamento no será necesaria la tramitación y aprobación de un proyecto de reparcelación o equidistribución, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad contener el expediente las operaciones necesarias para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el Reglamento con la nueva titularidad según se explicita en los artículos siguientes para cada procedimiento establecido en este Reglamento, así como en el Capítulo III de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio e Actos de Naturaleza Urbanística.

Artículo 109. *Justiprecio.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios de valoración de bienes y derechos establecidos por la legislación estatal de suelo y la de expropiación forzosa, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

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.

3. El desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecidos 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.

4. 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 de Canarias. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1 anterior.

Artículo 110. *Liberación de la expropiación.*

1. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, anunciado en el boletín oficial correspondiente, 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 de reparcelación, urbanización y edificación; y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

3. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, conformidad de este.

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

5. 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, o en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Artículo 111. *Procedimientos aplicables en el sistema de expropiación.*

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

2. Tanto se opte por uno u otro procedimiento, con carácter previo a la incoación del expediente correspondiente a uno u otro procedimiento, la Administración deberá solicitar certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas fincas objeto de expropiación. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, la aplicación del procedimiento de expropiación por el que se ha optado, individualizado o por tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

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. En este supuesto, será título inscribible el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa y artículo 24 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Artículo 112. *Procedimiento de tasación conjunta.*

1. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución de la Administración, debidamente motivada del expediente, 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 aquella.

2. El procedimiento de tasación conjunta se iniciará con el expediente de expropiación formulado por la Administración expropiante una vez delimitada la unidad de actuación que determina la declaración de la necesidad de ocupación y contendrá los siguientes aspectos:

a) Descripción de las fincas objeto de expropiación, con determinación del ámbito territorial de la actuación y documentos registrales y catastrales que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación del beneficiario de la expropiación y justificación de la viabilidad económica de la expropiación.

c) Identificación y relación de los expropiados.

d) Determinación del valor del suelo conforme a los criterios legales.

e) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones afectadas.

f) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones, incluyendo los datos del tercero o terceros afectados por la extinción del derecho de que se trate cuando no coincida con el titular de la finca expropiada.

g) La definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización, de forma que pueda estimarse su coste y distribución en proporción al aprovechamiento correspondiente.

h) Los plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

3. El Proyecto de Expropiación con los documentos señalados será aprobado inicialmente por la Administración Expropiante y será expuesto al público por término de un mes mediante la inserción de anuncios en el boletín oficial correspondiente y en un periódico de los de mayor circulación en la isla que corresponda.

4. Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial se notificará individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, aportando en este caso la correspondiente Hoja de Aprecio del bien o derecho expropiado.

5. Los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública establecido en el apartado anterior no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados el derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

6. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a este por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración Municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

7. Informadas las alegaciones recibidas, se someterá el expediente a la aprobación de la Administración expropiante.

8. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días para la presentación de alegaciones ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, transcurrido el cual esta dictará resolución definitiva sobre la fijación del justiprecio de las fincas expropiadas. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

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

10. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Administración actuante en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas, la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la presente Sección.

11. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva junto con el proyecto expropiatorio objeto de aprobación y el acta de ocupación y pago será título suficiente para la inscripción de las fincas expropiadas a favor de la Administración expropiante en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo III de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

12. En todo lo no regulado en este apartado, se estará a la legislación de expropiación forzosa.

Subsección 3.ª Del sistema de ejecución forzosa

Artículo 113. *Concepto y determinación.*

1. El sistema de ejecución forzosa es el sistema de ejecución pública del planeamiento en virtud del cual 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 como consecuencia del incumplimiento de los deberes y obligaciones legales e inherentes al sistema conforme al cual fueron adjudicatarios de dicha actividad de gestión.

2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración, mediante resolución que agote la vía administrativa y por el procedimiento establecido en este reglamento, del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido incluyendo de las asumidas voluntariamente, en su caso.

3. La declaración a la que se refiere el apartado 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 este para que se haga constar mediante nota marginal.

Artículo 114. *Modalidades de gestión del sistema.*

1. El sistema de ejecución forzosa se gestionará por el ayuntamiento mediante encomienda:

a) A sociedad mercantil de capital público propia o perteneciente al Cabildo de la isla o a la Administración de la Comunidad Autónoma.

b) A la sociedad mercantil que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este supuesto la sociedad podrá ser de capital mixto, procedente de 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 la ejecución de las obras de urbanización y edificación precisas.

Artículo 115. *Procedimiento de declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.*

1. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada elegido para la actuación de que se trate y su sustitución por el de ejecución forzosa se iniciará de oficio por el ayuntamiento, por iniciativa propia o en virtud de ejercicio de la acción pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. El acuerdo de iniciación del expediente de declaración de incumplimiento deberá ser adoptado por la Alcaldía de la Corporación municipal, de conformidad con las reglas de competencia que establezca la legislación básica de régimen local, y deberá contener al menos los siguientes datos:

a) La existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y su determinación y alcance.

b) Determinación de los deberes u obligaciones legales incumplidas, así como de las obras de urbanización y edificación en su caso que resten por ejecutar.

c) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y, edificación en su caso, pendiente de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas.

d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.

e) Los efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento.

f) Personas presuntamente responsables, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y exponer sus alegaciones.

g) El plazo de audiencia a los interesados.

3. El citado acuerdo deberá comunicarse al denunciante, en el supuesto de que se haya instado el procedimiento en virtud del ejercicio de acción pública, y ser notificado individualmente a los propietarios y, en su caso, a las personas adjudicatarias o responsables de la ejecución, sometiéndose también simultáneamente a información pública mediante publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente por un plazo no inferior a veinte días.

4. Transcurrido el plazo de información pública y audiencia a los interesados y tras la emisión de los informes técnicos y jurídicos a la vista de las alegaciones presentadas, se procederá a dictar Resolución definitiva del procedimiento de declaración de incumplimiento que deberá ser publicada en el boletín oficial correspondiente, notificándose a los propietarios y a los responsables del incumplimiento y deberá ser motivada, estableciendo con toda precisión:

a) La declaración expresa de los incumplimientos de los deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas que hayan sido acreditados en el expediente.

b) Sustitución del sistema de ejecución privada incumplido por el sistema público de ejecución forzosa y declaración de incoación del procedimiento de determinación del sistema de ejecución forzosa.

c) Contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.

d) Los instrumentos de ejecución del planeamiento y los proyectos cuya formulación o tramitación sea aún necesaria para ultimar la gestión y ejecución de la actuación.

e) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecutar, el coste previsto de estas y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime pueda ser llevado a cabo el desarrollo completo de la adecuación prevista.

f) El suelo edificable cuya enajenación resulta necesaria para sufragar los costes de la gestión del sistema y de las obras de urbanización.

5. El procedimiento podrá terminar también mediante convenio o acuerdo con los propietarios o personas responsables de la ejecución que, no obstante la sustitución del sistema de ejecución, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

6. Igualmente, el procedimiento podrá concluir por convenio o acuerdo suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas o responsables de la gestión del sistema de ejecución sustituido. Estos convenios deberán contemplar el contenido propio de la resolución administrativa unilateral del procedimiento.

7. La tramitación del procedimiento no podrá superar los seis meses desde la publicación del acuerdo de iniciación del expediente. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa o, en su caso, sin aprobación del convenio sustitutivo, se producirá la caducidad, procediendo al archivo de las actuaciones.

Artículo 116. *Efectos de la determinación del sistema de Ejecución Forzosa.*

1. La declaración 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 este para que se haga constar.

2. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento sin trámite ni requisito ulterior alguno 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 este, que no podrán superar el 10% del total de los de la cuenta final de liquidación del sistema.

Artículo 117. *Ocupación y disposición de los 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 esta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de estos 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 118. *Liquidación de la actuación.*

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

2. 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.

3. Los propietarios a que se refiere el apartado 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 este 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.

4. 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 aquella.

CAPÍTULO II

De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano

Artículo 119. *Definición y clases de actuaciones sobre el Medio Urbano.*

1. Se entiende por actuaciones en medio urbano las definidas en el artículo 5.b) del presente Reglamento.

2. Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en:

a) Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbanizado, en los términos previstos para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

b) Actuaciones de dotación, entendiendo por tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este. Estas actuaciones pueden ser:

1) De iniciativa pública cuando fueran promovidas por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales. Estas actuaciones tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado por la actuación.

2) De iniciativa privada cuando fueran promovidas por los propietarios en los términos definidos en la legislación estatal. Estas actuaciones tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de la edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.

c) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, considerando como tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones o espacios comunes, en los términos previstos en la legislación de ordenación de la Edificación, incluso cuando las mismas requieran obras complementarias de urbanización.

Artículo 120. *Deberes de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano.*

1. En las actuaciones de reforma o renovación urbana, de conformidad con los artículos 18.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 313 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes previstos en el artículo 44 de esta última Ley para el suelo urbanizable ordenado, a excepción de la adscripción de sistemas generales. En particular, estos deberes son los siguientes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito delimitado para la actuación correspondiente.

c) Ceder 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% del aprovechamiento del ámbito delimitado para la actuación, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.

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

e) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento las obras de urbanización.

f) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.

g) Garantizar el realojo de los ocupantes legales, así como su retorno cuando tengan derecho a él, de acuerdo con la legislación vigente.

h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.

i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste

previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización. La exigencia de un porcentaje superior deberá justificarse en razón de las circunstancias concurrentes.

j) Edificar los solares resultantes o rehabilitar la edificación existente que deba mantenerse de conformidad con la ordenación aprobada.

2. En las actuaciones de dotación, de conformidad con el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 54 de la Ley 4/2017, de 134 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado. No obstante, de conformidad con tales preceptos, en el cumplimiento de los mismos se realizará en los siguientes términos:

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

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

c) El aprovechamiento se podrá monetizar para la financiación pública de la actuación y, en el supuesto que se destine a Patrimonio Municipal del Suelo, será para financiar actuaciones de reforma o renovación urbana.

d) En caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en el ámbito correspondiente, la misma se podrá sustituir por la entrega de suelo edificado o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario emplazado en dicho ámbito.

3. En las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de acuerdo con sus características y alcance, serán exigibles los deberes previstos en el artículo 18.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. En particular estos deberes son:

a) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

b) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

c) Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

d) Edificar o rehabilitar la edificación existente.

4. Cualquiera que sea la categoría de intervención sobre el medio urbano, si la intervención se realizara en zonas de alto grado de degradación, se podrá modular el cumplimiento de los deberes urbanísticos para posibilitar la efectiva regeneración del tejido urbano y rehabilitación edificatoria.

Con carácter excepcional, y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

Artículo 121. *Clases de iniciativa y personas promotoras.*

1. Las iniciativas para la ordenación, delimitación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, podrán ser públicas o privadas.

2. La Administración o el particular podrán promover para su ordenación y delimitación la tramitación del instrumento urbanístico adecuado, que podrá consistir en:

a) Modificación del Plan General.
b) Plan de Mejora o Incremento de la Competitividad.
c) Plan Especial para la implantación de usos comerciales o terciarios.
d) Programas de Actuación sobre el Medio Urbano.

3. Cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

a) Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación de la documentación gráfica correspondiente.
b) Propuesta de la ordenación.
c) Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

d) Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación básica de evaluación ambiental.

4. Si el planeamiento que ordene y delimite una actuación sobre el medio urbano no estableciera la naturaleza pública o privada de la iniciativa, será posible cualquiera de ellas.

5. Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.

6. Podrán promover las actuaciones en el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas cuando sean de iniciativa pública, los particulares cuando sean de iniciativa privada. Estos últimos podrán ser:

a) Los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.
b) Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.
c) Las cooperativas de viviendas.
d) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan en dichas operaciones en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores.

7. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.
b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.
c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.
d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones promovidas.

Artículo 122. *Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.*

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.
2. De conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los

Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.
b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.
c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.
d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.
b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.
c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.
d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.
e) Documentación ambiental.

4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:

a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.
La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación a retribuir su actuación.
b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.
c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.
d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.
e) Propuesta de gestión de la actuación.
f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

5. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquier de los sistemas de ejecución, públicos o privados, regulados en la citada Ley, así como los previstos en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.
Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.
En el supuesto que la actuación afecte a una o varias parcelas que pertenezcan y sean promovidas por un propietario único, por los propietarios que actúen por unanimidad o por una comunidad «pro indiviso» que actúe igualmente por unanimidad, el ayuntamiento podrá,

en la resolución que apruebe la adjudicación, establecer y adjudicar directamente el sistema de concierto.

Artículo 123. *De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza pública.*

1. Si la actuación fuera de naturaleza pública, las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística regulados en este Reglamento, que sean adecuados a las características de la actuación.

2. En las actuaciones de iniciativa pública sobre el medio urbano, la Administración deberá, con carácter previo, resolver, mediante acuerdo plenario, si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público.

3. Si la actuación sobre el medio urbano es de gestión directa podrá ser ejecutada directamente por la Administración actuante, ente instrumental o un consorcio constituido al efecto mediante expropiación.

4. Si la actuación sobre el medio urbano es de gestión indirecta, será mediante concurso público con las siguientes particularidades:

a) Las bases del concurso deberán determinar los criterios de adjudicación, entre ellos, el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, cuando la adjudicación se hace mediante un complejo inmobiliario, o, en su caso, las fincas resultantes de la actuación que correspondan a los propietarios. Asimismo, las bases determinarán el porcentaje o finca resultante de la actuación que corresponda al propio adjudicatario del concurso por su participación en la actuación.

b) Podrá concurrir al concurso cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, estos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en este Reglamento para las Entidades Urbanísticas de Gestión.

c) La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda mejorando su accesibilidad y eficiencia energética y las que establezcan límites más restrictivos al cumplimiento del deber legal de conservación.

5. Adjudicado el concurso y suscrito el pertinente contrato, el adjudicatario del concurso presentará ante la Administración la documentación precisa para la ejecución que, con carácter mínimo contendrá los siguientes documentos:

a) Propuesta de reparcelación, en el que se adjudicará el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de la actuación y al adjudicatario del concurso de conformidad con las cuotas que resulten de las bases de la convocatoria y del propio contrato suscrito con el adjudicatario.

b) Proyecto de expropiación, donde se valorará los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa de ejecución, así como las indemnizaciones que correspondan a cada propietario por las preexistencias a demoler o derechos de realojo y retorno, con el contenido establecido para estos proyectos en el artículo 37 de este Reglamento.

c) Plan de realojo o retorno cuando fuera procedente, que consistirá en que el adjudicatario del concurso que asume la condición de entidad beneficiaria de la expropiación deberá facilitar al ocupante legítimo de una vivienda, una vivienda que, como mínimo, se

ajuste a las condiciones de vivienda de promoción pública y se entregará al ocupante legítimo en régimen de propiedad o alquiler, según el título que disponga el ocupante. Se podrá sustituir por una compensación en metálico en el caso que ambas partes estén de acuerdo o sea imposible, y así se justifique, disponer de una vivienda. La entrega de la vivienda y, en su caso, la compensación económica constituirá el justiprecio indemnizatorio y se hará efectiva en el acta de ocupación y pago que se levantará una vez aprobada definitivamente la ejecución de la actuación.

d) Proyecto de urbanización cuando fuera necesario.

e) Estatutos y bases de actuación en el supuesto que el adjudicatario sean los propietarios de la actuación.

f) Cualquier otro documento necesario para la ejecución.

6. El procedimiento se ajustará a los siguientes trámites:

a) Presentada la iniciativa si estuviera completa, se aprobará inicialmente por la Alcaldía, con publicación de la relación provisional de los ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.

b) Información pública durante dos meses con audiencia a todos los afectados.

c) Aprobación definitiva por el Pleno, con publicación del listado definitivo de ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.

d) Levantamiento de las Actas de ocupación y pago a todos los propietarios con derecho a indemnización y a los ocupantes legítimos de vivienda.

Artículo 124. *De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.*

El promotor de la iniciativa deberá presentar la pertinente solicitud para la ejecución de la actuación conteniendo los siguientes documentos:

a) Referencia a la ordenación del ámbito en el supuesto que la actuación esté delimitada y ordenada en el correspondiente instrumento de planeamiento. En el supuesto que se ejecute la actuación conjuntamente con el Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU) recogido en el artículo 122 de este Reglamento, se anexionara la documentación a dicho instrumento de delimitación y ordenación.

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución, cuando fuera necesaria, con el contenido establecido en el artículo 32 y concordantes de este Reglamento que fueran necesario. Esta propuesta formulará la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. A estos efectos, se tomarán como base las cuotas de participación de los propietarios, bien en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, bien en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, teniendo en cuenta, en su caso, el acuerdo al que se haya llegado con las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación. Asimismo, la propuesta de proyecto de reparcelación deberá recoger los aprovechamientos y gastos de urbanización que correspondan a los propietarios que no han formulado la iniciativa, quienes serán considerados como adjudicatarios provisionales hasta que formulen, en el período de información pública, su deseo de adherirse o no a la iniciativa. La reparcelación deberá contener la cuenta de la Liquidación Provisional, en cuyo «haber» se incluirán las indemnizaciones que, en su caso, correspondan al propietario o el porcentaje que le corresponda de las ayudas o subvenciones que se otorguen a la actuación, compensándose las de distinto signo. En hojas individualizadas de justiprecio se deberán valorar los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y que, en consecuencia, serán expropiados, así como las indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencias o cualquier otro concepto.

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal y autonómica, y en todo caso teniendo en cuenta lo siguiente:

1) Constituye una obligación del propietario de la vivienda por el tiempo de duración del contrato.

2) El propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante legítimo, por el tiempo de duración del contrato, una vivienda durante el período de ejecución de la urbanización hasta que sea posible el retorno, vivienda que dispondrá de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado.

3) Una vez ejecutada la urbanización, el propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante el retorno a la actuación adjudicándole una vivienda que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada y esta vivienda no podrá ser inferior a la mitad de la superficie que tenía el inmueble a sustituir y nunca inferior a 90 m^2. En el caso que la vivienda a sustituir fuera inferior a 90 m2, la vivienda que se entregue al ocupante deberá ajustarse a las condiciones de la misma, y además deberá de adjudicarse en el mismo solar o en el entorno y solo cuando no fuera posible y, además esté debidamente justificado, podrá sustituirse por una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en el Plan de Realojo.

4) La Administración deberá garantizar que la propuesta del plan de realojo contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión, en particular, convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor de la iniciativa para facilitar el acceso a las ayudas o subvenciones que pudieran otorgarse dentro de los planes de financiación de las Administraciones a que se refiere el artículo 311 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

e) Propuesta para la gestión de la actuación, que podrá ser por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación urbanística, contratación administrativa y legislación de régimen local, así como cualquiera que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión, incluyendo convenios suscritos entre los propietarios y empresa, entidad o asociación que aporte fondos, en la forma reseñada en el artículo siguiente. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

f) Los Estatutos y bases de actuación en el supuesto de que la iniciativa la formulen los propietarios incluidos en la actuación. En su caso, los estatutos de la comunidad de propietarios o de la cooperativa de viviendas, cuando cualquiera de ellas fuera la promotora de la iniciativa.

g) Proyecto de urbanización si fuera necesario.

h) Valoración de la monetización del aprovechamiento medio en el caso que se opte por su monetización. En este caso, deberá acompañarse el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.

i) Aval para responder de la urbanización correspondiente al 15% del importe de la misma.

j) Proyecto de división horizontal o complejo inmobiliario en el caso que la actuación englobe la renovación edificatoria.

Artículo 125. *Del procedimiento de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.*

El procedimiento de tramitación de la iniciativa se ajustará a los siguientes trámites:

a) Presentada la solicitud con la documentación pertinente se otorgará un plazo de quince días para su subsanación en el caso que no estuviera completa.

b) Subsanada la documentación en el caso que así fuera requerida por los servicios municipales, y previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, se aprobará inicialmente la propuesta de adjudicación junto con los documentos aportados por la Alcaldía. En este

acto se deberá publicar la relación provisional de inmuebles a sustituir, así como de ocupantes legítimos de viviendas con derecho al realojo y retorno, incluido en el Plan de realojo y retorno aportado.

c) Aprobada inicialmente, se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un plazo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo. En particular se deberá notificar:

1) A los propietarios de la actuación que no hayan formulado la iniciativa, quienes durante el plazo de dos meses deberán optar entre adherirse a la iniciativa y, por tanto, mostrar su conformidad con el aprovechamiento que se les adjudica en el proyecto de reparcelación de manera provisional y los gastos de urbanización correspondientes, eliminándose en este caso la hoja individualizada de justiprecio donde valora su aprovechamiento o, en su caso, no adherirse a la iniciativa en cuyo supuesto su aprovechamiento y gastos de urbanización previstos en el proyecto de reparcelación se le adjudica a la entidad beneficiaria de la expropiación que, sería la entidad adjudicataria de la iniciativa, pudiendo mostrar su disconformidad con la valoración contenida en la Hoja de Aprecio individualizada, aportando una tasación o valoración alternativa.

2) A los ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno, que podrán mostrar su conformidad o no al plan de realojo temporal y definitivo presentado en la solicitud por el promotor, pudiendo aportar los documentos acreditativos de los requisitos legales para ser reconocidos como tales o renunciar al mismo o, en su caso, solicitar una indemnización económica. La falta de contestación de los interesados no paralizará el procedimiento, aprobándose el plan de realojo temporal y definitivo tal y como se ha presentado en la solicitud. Asimismo, es posible reconocer el derecho con posterioridad al acuerdo por el que se adjudica el sistema.

3) A todos los terceros que puedan resultar afectados por la actuación incluidos a los propietarios desconocidos y también los propietarios conocidos cuando se desconozca su domicilio; así como a los litigantes por cualquiera de las causas que afecten al dominio de las fincas afectas a la actuación, en la forma establecida en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

d) A la vista del resultado de la información pública y la audiencia y previo informe técnico y jurídico, el Alcalde o la Junta de Gobierno en el caso de grandes ciudades aprobará la iniciativa definitivamente, publicando también el listado definitivo de inmuebles a demoler, así como de ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.

e) Corresponderá al Pleno de la corporación, la adjudicación de la iniciativa sin estar vinculado por la propuesta formulada por el promotor y la determinación del sistema de ejecución, pudiendo ejecutar el adjudicatario las obras de urbanización por sí mismo o contratarlas con terceros.

f) El plazo para la aprobación del presente procedimiento será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. En caso de que no hubiera recaído resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

g) El acuerdo de aprobación definitiva será publicado en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los que han formulado alegaciones en el plazo de información pública y a todos los terceros afectados con indicación de los recursos pertinentes, advirtiendo expresamente en el acuerdo que contra la aprobación definitiva cabe recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, previo recurso potestativo de reposición. En el caso de propietarios no adheridos o con derecho de indemnización, deberán mostrar su disconformidad con la valoración asignada en el plazo de veinte días, desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva, ante la Comisión de Valoraciones a quien corresponde la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.

h) Una vez aprobada definitivamente la iniciativa, se levantarán las pertinentes actas de ocupación, abonando al propietario no adherido el justiprecio fijado en el acuerdo de aprobación definitiva y las otras indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencia o realojo y retorno. La entrega de la vivienda, en su caso, o la cantidad que

proceda abonar a los propietarios por cualquier indemnización, incluido el justiprecio a los propietarios no adheridos, constituirá el justiprecio indemnizatorio que se hará efectivo mediante la pertinente acta de ocupación y pago, que constituirá el título inscribible; todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios no adheridos u ocupantes legítimos con derecho a realojo y retorno de impugnar el justiprecio abonado, ante la Comisión de Valoraciones, quien fijará definitivamente el justiprecio en vía administrativa, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 112 de este Reglamento.

Artículo 126. *De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada por convenio con la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos para la ejecución.*

1. En el supuesto que la iniciativa la asuma una empresa, entidad o asociación que aporte los fondos precisos, la actuación en el medio urbano podrá ser tramitada directamente por dicha entidad siempre y cuando esté avalada por todos los propietarios mediante el oportuno contrato suscrito entre dicha entidad y los propietarios, aportando la empresa, entidad o asociación los siguientes documentos:

a) Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) con el contenido establecido en el artículo 122 de este Reglamento si la actuación no estuviera delimitada o no dispusiera de ordenación. En el caso que se tratara de la ejecución de una intervención en medio urbano ordenada y delimitada en el correspondiente instrumento urbanístico, habría que hacer una breve referencia a la ordenación del ámbito.

b) Certificación registral y catastral de la titularidad del suelo y/o edificación afecta a la actuación, así como levantamiento topográfico de las fincas afectadas.

c) Identificación de la empresa, entidad o asociación que asuma la gestión del sector, con especial referencia a su solvencia técnica y económica.

d) Convenio urbanístico de gestión que, como mínimo, deberá tener el siguiente contenido:

1) Descripción de las fincas afectadas con el contenido exigido en los artículos 34 y 35 de este Reglamento.

2) Adjudicación de las parcelas en que se materialice la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, así como la determinación de la monetización de la cesión del 5% o 15%, según se trate de actuación de rehabilitación edificatoria o reforma o renovación urbana o dotación, del incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación como participación del Ayuntamiento en la plusvalía según el caso que corresponda. En el caso que se opte por monetizar esta cesión al Ayuntamiento, deberá acompañarse al convenio urbanístico el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.

3) Contrato suscrito entre todos los propietarios y la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos en virtud del cual cada propietario le cede a dicha empresa, entidad o asociación parte de su aprovechamiento para retribuir la participación de esta empresa, entidad o asociación en la actuación.

4) Adjudicación de las parcelas o porcentaje en el complejo inmobiliario o techo edificatorio que corresponda a cada propietario y a la propia empresa, entidad o asociación que aporte fondos, determinado de conformidad con la participación que corresponda a la empresa, entidad o asociación que aporte fondos por su participación en la operación para retribuir su actuación, según lo convenido entre dicha empresa y todos los propietarios.

5) La descripción expresa de las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15% del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, que podrán consistir en la afectación real de las fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema. En el supuesto que se opte por la prestación de fianza, se deberá aportar, en el momento de la suscripción del

convenio con la Administración actuante, el pertinente aval para responder del 15% de los gastos de urbanización.

6) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

7) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

8) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación y forma de ejecutar las obras necesarias si por sí mismo o contratadas a un tercero, debiéndose justificar la disponibilidad de fondos necesarios para asegurar la actuación de renovación edificatoria en el supuesto de la actuación incluya esta obligación y se haya previsto la compensación a propietarios mediante la adjudicación de aprovechamiento en un complejo inmobiliario a implantar o modificación del existente.

9) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

e) Proyecto de urbanización si fuere necesario.

2. Presentada la iniciativa acompañada de la documentación expuesta, la Alcaldía o la Junta de Gobierno Local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución y adjudicación de la ejecución a la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos y la aprobación inicial del convenio urbanístico y del Proyecto de Urbanización, así como del PAMU en el caso que su hubiera sido necesaria su presentación.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de dos meses. Asimismo, se publicará la relación provisional de inmuebles a sustituir y de los ocupantes legítimos de viviendas con derecho al realojo y retorno.

4. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema a la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos y en el mismo acto se aprobarán definitivamente el convenio urbanístico, el proyecto de urbanización y el resto de los documentos presentados con la iniciativa. La resolución del Pleno se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, así como notificada personalmente a todos los afectados.

5. El plazo para dictar la resolución del establecimiento y adjudicación del sistema y documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud.

6. Será inscribible la certificación expedida por la Secretaría Municipal del acuerdo de aprobación definitiva y de los documentos aprobados junto con las actas de ocupación y pago levantadas en su caso, así como la certificación municipal del silencio positivo generado.

Artículo 127. *De los complejos inmobiliarios.*

1. Los propietarios afectos a una actuación en el medio urbano tienen derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas y, en su caso, conforme al coeficiente o porcentaje que corresponda en un complejo inmobiliario emplazado en el ámbito.

2. Cuando sea necesaria la constitución de un complejo inmobiliario se estará a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

CAPÍTULO III

De la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales

Artículo 128. *Actuaciones sobre asentamientos rurales.*

1. Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación pormenorizada de áreas de suelo rústico de asentamiento rural determinarán, cuando proceda, las condiciones y en su caso los ámbitos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas por el propio planeamiento.

2. Asimismo, según la dimensión, estructura de propiedad o actuaciones a desarrollar, el planeamiento podrá delimitar una o varias unidades de actuación en el asentamiento rural para ejecutar mediante actuaciones urbanísticas aisladas o de forma integral.

3. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

a) Pública, con cualquiera de las finalidades de completar la urbanización para que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares o ejecución de sistemas generales y locales, mediante los sistemas de expropiación o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales.

b) Privada, con la finalidad prevista de completar la urbanización de las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural a fin de que alcancen la condición de edificables, directamente sobre las parcelas de suelo rústico de asentamiento o previa normalización de fincas.

4. Para la ejecución y gestión de las actuaciones integrales en asentamientos rurales el planeamiento podrá establecer cualquiera de los sistemas de ejecución de planeamiento establecidos en este reglamento, si bien tendrá preferencia los sistemas de ejecución pública, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución privada cuando así lo permita la estructura de la propiedad y las circunstancias socioeconómicas del ámbito. Entre los sistemas de ejecución pública, tendrá preferencia el de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y dotaciones públicas y la ejecución de los mismos. Asimismo, en los supuestos que así lo requiera, podrá implantarse el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

Artículo 129. *Modulación sobre los deberes.*

En las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural o zonas con alto grado de degradación, el planeamiento urbanístico modulará el cumplimiento de los deberes previstos en la legislación del suelo a fin de conseguir una ordenación adecuada a dicho espacio.

Artículo 130. *Actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural.*

1. Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de terrenos en suelo rústico de asentamiento rural sobre sus propias parcelas, cuando así este prevista en la ordenación pormenorizada del asentamiento rural.

2. Para ello, se deberá proceder, en su caso, a la previa normalización de la parcela conforme a lo previsto en el artículo 132 de este Reglamento, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

3. Las licencias urbanísticas impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:

a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.

b) Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 158 y concordantes de este Reglamento.

c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

4. Los deberes precedentes serán exigibles sin perjuicio del resto de las obligaciones que sean aplicables con arreglo al régimen general establecido para las licencias urbanísticas.

5. Para que las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural alcancen la condición de edificables, el propietario debe asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones objeto de licencia urbanística en la forma que se determine por el planeamiento.

6. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, se consideran servicios urbanísticos mínimos a los efectos de considerar la parcela apta para edificar en suelo rústico de asentamiento rural los siguientes:

a) Acceso por vía pública pavimentada.

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

c) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

7. El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de tales servicios o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística.

8. Al efecto de asegurar el cumplimiento de lo establecido en el número precedente, el propietario deberá prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

9. Si el propietario asume directamente la ejecución material de la urbanización, la licencia conllevará la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como 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.

10. El deber de no ocupación y utilización de la edificación hasta completar la urbanización deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Artículo 131. *Deberes legales del propietario.*

1. Para la materialización del aprovechamiento edificatorio en su parcela dentro de suelo rústico de asentamiento rural, el propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones:

a) Asumir los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable.

b) Completar y costear la urbanización hasta que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares.

c) Pago de canon cuando se trate de un uso de interés público y social.

2. La fijación del canon queda atribuida a la competencia municipal, a través del acuerdo u ordenanza municipal correspondiente con arreglo a la legislación básica en materia de régimen local.

3. Para su concreción y determinación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) El tipo de aprovechamiento edificatorio.

b) El asentamiento donde se ubique la parcela.

c) La aplicación conjunta de dos o de la totalidad de los criterios precedentes.

4. Cuando se opte por abonar el canon mediante cesiones de terrenos, las diferencias de valor de estos con respecto a la cuantía del canon fijado por el Ayuntamiento se compensarán en metálico.

5. La valoración de los terrenos objeto de cesión se atendrá a los criterios establecidos en la legislación básica estatal y su desarrollo reglamentario y los criterios de reparcelación que se contemplan en este Reglamento.

Artículo 132. *Normalización de fincas del suelo rústico de asentamiento rural.*

1. La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo rústico de asentamiento a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las parcelas incluidas en su ámbito y no podrá afectar a construcciones existentes, salvo las declaradas fuera de ordenación o ilegales.

3. En el caso de que las operaciones de normalización impliquen variaciones en el valor de las fincas, estas se compensarán en metálico.

4. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los interesados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días. La aprobación definitiva se protocolizará notarialmente y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

5. De forma complementaria, se aplicarán las reglas sobre normalización de fincas establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 133. *Actuaciones integrales en suelo rústico de asentamientos rurales.*

1. La ejecución integral de un asentamiento rural o unidad de actuación delimitado en el mismo, se realizará por cualquiera de los sistemas de ejecución de planeamiento establecidos en este Reglamento.

2. En el caso que se haya optado por un sistema privado, la determinación, adjudicación y ejecución se llevará a cabo por el procedimiento y con el contenido documental establecido en los artículos 124 y 125 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV

De las entidades urbanísticas colaboradoras

Artículo 134. *Naturaleza y finalidad de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

1. Las entidades colaboradoras tienen carácter administrativo y dependerán en ese orden de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

2. En el caso de las sociedades mercantiles de objeto urbanístico su sometimiento al derecho administrativo vendrá determinado en virtud de que ejerzan como ente instrumental de la Administración actuante de la que dependan, rigiéndose en lo demás por las reglas del derecho privado.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden clasificarse en:

a) Entidades urbanísticas de gestión.
b) Entidades urbanísticas de conservación.

4. Las entidades alcanzan la personalidad jurídica con el acuerdo aprobatorio de su constitución, quedando sus efectos hacia terceros condicionados a la efectiva inscripción del mismo en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y en el caso de sociedad mercantil, además en el Registro Mercantil. En el Registro se archivará un ejemplar de los Estatutos e inscribirán todas las modificaciones que se hagan durante la vida de la entidad hasta su disolución.

5. Las entidades urbanísticas de gestión actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Artículo 135. *Clases de entidades urbanísticas de gestión.*

1. Las personas particulares interesadas podrán participar en la gestión urbanística o ejercerla, en su caso, mediante la creación de entidades urbanísticas de gestión.

2. Las Entidades urbanísticas de gestión son:

a) Entidades urbanísticas de gestión concertada.

b) Las Juntas de compensación.

c) Las Sociedades mercantiles que tengan por objeto una determinada actuación urbanística prevista en el planeamiento.

d) Las Entidades urbanísticas de tenencia de bienes de duración limitada.

e) Entidades urbanísticas de ejecución de actuaciones en medio urbano.

3. Las entidades urbanísticas de gestión se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de la aplicación preferente de los preceptos específicos contenidos en este Reglamento para cada una de ellas.

Artículo 136. *Constitución de la entidad urbanística.*

1. La constitución de las Entidades urbanísticas de gestión se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación, teniendo que ser aprobadas, al igual que sus Estatutos, por la Administración urbanística actuante.

2. La constitución de la entidad urbanística requerirá:

a) Aprobación inicial por la Administración actuante en el mismo expediente que la iniciativa para la adjudicación y determinación del sistema de actuación, con información pública y audiencia a los interesados.

b) Aprobación definitiva en el mismo acto que se adjudica el sistema y se aprueba la documentación propia de la gestión.

c) La publicación del texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación en el Boletín Oficial de la Provincia.

d) El acto constituyente de la entidad donde necesariamente se habrá de ratificar por los integrantes los documentos de gestión y de ejecución material de la actuación aprobados definitivamente por la Administración actuante, así como cualesquiera otras actuaciones urbanísticas que en relación con el ámbito de ejecución hayan llevado a cabo los promotores de la iniciativa. La certificación del acuerdo de constitución de la entidad deberá ser formalizado ante Notario o bien ante la Secretaría Municipal.

e) Inscripción del acuerdo de constitución de la entidad formalizado ante la Secretaría Municipal o Notario junto con el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y en el Registro Mercantil en caso de las Sociedades mercantiles. A tal efecto, se remitirá por la Administración urbanística actuante o por la Secretaría de la entidad urbanística la certificación del acuerdo de aprobación definitiva, junto con los estatutos y bases de actuación y la formalización del acto de constitución, al órgano autonómico encargado de la llevanza de tal Registro y la formalización del acto de constitución.

3. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante, debiendo quedar constancia de dichos acuerdos en el Registro de entidades.

4. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y en su caso, además en el Registro Mercantil, y cuantos actos sean exigibles conforme a los estatutos de las entidades urbanísticas de gestión.

5. Las Actas que se levanten de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la entidad, deberán figurar en los correspondientes libros, custodiados por la Secretaría de la entidad que previamente habrán de ser diligenciados por la Administración Actuante.

Artículo 137. *Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión.*

1. Los Estatutos son las normas de organización y funcionamiento de las Entidades urbanísticas de gestión que representan su estructura orgánica y funcional en cuanto

persona jurídica. Regulan las relaciones entre sí de los miembros de la entidad, así como las relaciones entre esta y terceras personas ajenas a ella.

2. Los Estatutos, una vez aprobados por la Administración se convierten en normas jurídicas obligatorias.

3. Serán nulas las prescripciones de los estatutos que contravengan el ordenamiento jurídico en vigor.

4. Los Estatutos contendrán como mínimo las siguientes circunstancias:

a) El nombre de la entidad, que será de libre elección, si bien será preferible su referencia al Plan Parcial o ámbito o unidad de actuación de que se trate. En caso de optar por la constitución de una entidad mercantil, su nombre o denominación es también requisito indispensable y obligatorio cuya ausencia puede implicar el ejercicio de la acción de nulidad contra la sociedad.

b) El domicilio de la entidad. El domicilio no tiene por qué coincidir con el lugar donde radiquen los terrenos integrados en ella, debiendo acudir a lo que se establezca en los estatutos y en su defecto a las determinaciones contenidas en el Código Civil, si bien en todo caso deberá radicar en el ámbito de esta Comunidad Autónoma y en lugar donde se centre efectivamente la administración de la entidad.

c) El objeto social de la entidad: que necesariamente será el de ejecutar la urbanización, la distribución de beneficios y cargas y demás actividades previstas por la ley.

d) Los fines de la entidad. Dichos fines serán, entre otros, los siguientes:

1) Redacción y tramitación del proyecto de reparcelación o, en su caso, ratificación del documento tramitado y aprobado.

2) Redacción y tramitación del proyecto de urbanización o, en su caso, ratificación del tramitado y aprobado.

3) Redacción y tramitación del proyecto de expropiación o, en su caso, ratificación del tramitado y aprobado.

4) Contratación, control y ejecución de la obra urbanizadora.

5) Cesión de los terrenos que correspondan a la Administración actuante.

6) Solicitar de la administración actuante la expropiación forzosa de las fincas cuyos propietarios incumplan las obligaciones previstas, así como el cobro de las cantidades adeudadas por sus miembros mediante la vía de apremio.

7) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o de administración de los bienes que integran el patrimonio de la entidad, y concretar contratos y créditos de todas clases, dentro del objeto de la entidad.

8) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la entidad ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.

9) En general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos sean convenientes para el mejor cumplimiento de su objeto.

10) Cualesquiera otros que se acuerden acometer, adoptados con quórum suficiente por la Asamblea General, y que, encuadrándose dentro de los fines legales de la entidad, sean debidamente autorizados por la Administración Municipal.

e) El órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.

f) Expresión del ámbito, sector o unidad de actuación que constituye su objeto.

g) Duración.

h) Establecimiento de la forma de representación de los cotitulares de una finca y de las personas menores o incapacitadas. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la entidad por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

i) Condiciones o requisitos para incorporarse a la entidad empresas urbanizadoras, las cuales estarán representadas por una sola persona.

j) Forma de contratación de la empresa encargada de la ejecución de la obra de urbanización que necesariamente requerirá, como mínimo, la oferta de tres empresas

urbanizadoras, adjudicándose a la empresa que disponga de mayor solvencia técnica y económica y ofrezca mejores garantías y, en todo caso, cuente con el respaldo de la mayoría de las cuotas de propiedad. En el supuesto que uno de los propietarios de la actuación ostentara capacidad para ejecutar las obras de urbanización, los Estatutos podrán prever la adjudicación directamente al propietario que ostente tal condición y, en todo caso, sometido también esta adjudicación a la aprobación por la mayoría de las cuotas de propiedad. En cualquier caso, también podrán establecer los Estatutos que la empresa adjudicataria forme parte de la entidad bien como miembro sin poder de decisión o como miembro efectivo en el caso que además aporte financiación a cambio de aprovechamiento. En el caso que la urbanizadora hubiera formalizado con la entidad o los propietarios acuerdos de compensación de gastos de urbanización por aprovechamiento, concurrirán en la entidad en la proporción que corresponda al aprovechamiento adquirido.

k) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

l) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, así como los requisitos y forma de adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

m) Derechos y obligaciones de sus miembros.

n) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

o) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la entidad.

p) Normas sobre su disolución y liquidación.

q) En el caso de una entidad mercantil, deberán incluirse en los estatutos cualesquiera otras menciones obligatorias que exija la legislación mercantil.

Artículo 138. *Bases de actuación de las Entidades urbanísticas de gestión.*

1. Las Bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

a) Criterios para la valoración de los siguientes elementos:

1) Fincas, bienes y derechos aportados, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación, cuando así se acuerde por unanimidad.

2) Valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de actuación.

3) Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestario del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con la entidad en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o, si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

b) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. Este contrato tendrá carácter privado y no se regirá por el derecho administrativo de la contratación.

c) Reglas para la distribución de beneficios y cargas.

d) Reglas para la distribución de los beneficios derivados de la ejecución, con especial referencia a:

1) La adjudicación de fincas a los miembros de la entidad en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

2) Valoración de los inmuebles que se construyan cuando la Entidad esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas. 3) Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.

e) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la entidad que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.

f) Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la entidad, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.

g) Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la entidad, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

h) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la entidad.

2. Las Bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

Artículo 139. *Normas comunes de organización y funcionamiento.*

1. Los acuerdos de las Entidades urbanísticas de gestión se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse mediante recurso de alzada ante la Administración urbanística actuante.

2. En todo caso, cuando el planeamiento o la normativa aplicable imponga a la entidad urbanística el deber de conservación de la urbanización, una vez ejecutada la misma y certificada la finalización de las obras, se producirá la conversión automática de la entidad de gestión en entidad urbanística de conservación sin más trámite, asumiendo los deberes de conservación que le son inherentes, de acuerdo a lo previsto en este Reglamento y ajustando necesariamente la relación de propietarios afectados y sus cuotas a la nueva situación urbanística.

Artículo 140. *Participación de empresas urbanizadoras.*

1. Podrán incorporarse a las entidades urbanísticas de gestión, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas, siempre que así se haya hecho constar en los Estatutos.

2. La incorporación podrá tener lugar al inicio, con ocasión de la constitución, o bien posteriormente, siempre y cuando haya estado prevista dicha incorporación, así como las condiciones de la misma en los estatutos, o en caso contrario, en la modificación de los mismos y que se realice al efecto.

3. La empresa urbanizadora podrá ser, además de la encargada de urbanizar a cambio de terrenos en el sector, propietaria originaria de terrenos, en cuyo caso se deberán delimitar con rigor los derechos y obligaciones según actúe como propietaria o como empresa urbanizadora.

Artículo 141. *Normas específicas para las entidades urbanísticas de conservación.*

1. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas anteriormente o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

2. La transformación automática de la Entidad de gestión en Entidad de conservación conlleva, de forma inherente, su inscripción registral por parte de la Administración actuante.

3. La disolución de las Entidades urbanísticas de gestión preexistentes se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante que se entenderá implícito en el acuerdo de recepción de la urbanización si así lo pidiera la entidad.

4. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, salvo que se haya constituido la pertinente Entidad de conservación o se haya producido la conversión automática de esta.

Artículo 142. *Obligaciones de las Entidades urbanísticas de conservación.*

1. La obligación de los promotores, urbanizadores y constructores se extiende hasta que se haya constituido una entidad urbanística de conservación o se haya producido la recepción por parte de la Administración.

2. La pertenencia a la entidad urbanística de conservación será obligatoria para todos los propietarios de los solares, los cuales a través de las mismas participan en la gestión urbanística.

CAPÍTULO V

De la recepción y conservación de la urbanización

Artículo 143. *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 de este artículo 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. 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.

5. No podrá ser objeto de conservación por los particulares constituidos en entidad urbanística de conservación aquellas obras o servicios que estén municipalizados o sean objeto de concesión administrativa.

Artículo 144. *El deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización.*

1. La conservación y funcionamiento de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante a partir de la recepción definitiva de la totalidad de ellas o de la recepción parcial por fases completas, salvo que las determinaciones del Plan, sus instrumentos de desarrollo o la normativa urbanística, establezcan que la obligación de conservar ha de recaer sobre otros sujetos, a cuyos efectos se indicará el período de tiempo al que se extenderá dicha obligación. Asimismo, el deber legal de conservación finaliza en el momento que se haya generado la recepción tácita de la urbanización.

2. La conservación de las obras de urbanización corresponderá a la Administración cuando sea desproporcionada su extensión a otros sujetos con relación al total del término municipal que implique un desequilibrio no justificado entre tributos que gravan la propiedad y el coste de conservación y mantenimiento.

3. En todo caso, corresponderá solidariamente a los promotores, urbanizadores y constructores el deber de conservación y mantenimiento cuando las obras no se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, por lo que la Administración podrá dirigirse a cualquiera de ellos para exigir su cumplimiento, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que puedan corresponder a las partes para la exigencia de responsabilidad y repercusión de costes y gastos mutuos.

4. La conservación y mantenimiento de la urbanización durante el lapso de tiempo que discurre una vez han sido ejecutadas las obras de urbanización hasta la recepción definitiva por la Administración corresponderá, como sujetos obligados, al urbanizador, promotor o constructor o, en su caso a la entidad urbanística de conservación. En caso de incumplimiento del deber de conservación de la urbanización, si la recepción no se ha producido por causa imputable a la entidad urbanística o a la urbanizadora, la Administración actuante podrá exigir el pago de los costes precisos para su reparación por la vía de apremio, además de la pérdida de las garantías constituidas.

5. El contenido del deber legal de conservación y mantenimiento implicará hacer frente a las reparaciones y desperfectos que sean consecuencia de un uso normal y ordinario de los servicios en beneficio de los propietarios que formen parte de la unidad ordenada. Por otro lado, cuando la ejecución de obras privadas y el uso general realizado en beneficio del interés público ocasionen daños o desperfectos que superen el deber de conservación por el uso normal, las reparaciones serán soportadas por las personas promotoras o constructoras de urbanizaciones y edificaciones interesadas en dichas obras privadas o por la Administración.

6. El conjunto de exigencias legales de conservación y mantenimiento se configura como un deber de los promotores, urbanizadores y constructores directa e inmediatamente responsables de la ejecución de urbanizaciones y, en su caso, de las Entidades Urbanísticas de Conservación, sin perjuicio de los efectos subsidiarios de traslación o repercusión que pudieran derivar de sus relaciones con propietarios de los solares o fincas de las urbanizaciones, hasta que se produce la recepción de la urbanización o extinción del deber de conservación. Dicho deber viene integrado por la conservación en todo momento de las condiciones de seguridad y prevención de accidentes de personas y cosas, salubridad y ornato público, tanto de las instalaciones y servicios públicos como de los solares y fincas resultantes de la ejecución de obras.

Artículo 145. *Urbanizaciones ejecutadas y no recibidas por el Ayuntamiento.*

Cuando como consecuencia de la ejecución del planeamiento se haya producido por ministerio legal la transmisión del dominio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como la ejecución de obras e instalaciones de carácter dotacional público, la falta de formalización de la recepción no será obstáculo para su uso como paso público de tránsito desde y hacia otros lugares distintos de la propia urbanización, sin perjuicio de las facultades de policía municipal de ordenación de tráfico, para la racional y correcta utilización de la red viaria en la que se inserta.

Artículo 146. *Forma de instar la recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción definitiva de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de las personas responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras y previos los informes de los Servicios Técnicos municipales.

2. Durante la ejecución de obras de urbanización podrá realizarse por la Administración actuante el seguimiento de las mismas girándose visitas de inspección al lugar y dándose las instrucciones necesarias para la adopción de medidas correctoras en garantía de su recepción definitiva conforme al Proyecto de Urbanización aprobado. A tales efectos se levantará acta de las actuaciones que se lleven a cabo, entregándose copia de la misma al promotor, director de obra y contratista. Dichas actas se incorporan al expediente de recepción de la urbanización.

En el caso que, como consecuencia de una inspección, sea precisa la realización de obras no contempladas en el proyecto pero que no alteren sustancialmente la ordenación o, en su caso, se imponga como consecuencia de la adaptación de obras al terreno u otras

circunstancias, para su cumplimiento será preciso que el Acta levantada sea firmada por técnico municipal responsable. Dicha acta se incorporará a la Memoria de Desviaciones donde quedará reflejada la adaptación o pequeña modificación efectuada.

Cuando, solicitada la recepción definitiva, se hayan observado deficiencias de las obras de urbanización, la Administración actuante deberá determinarlas y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios, salvo los efectos del silencio establecidos en artículo 150 de este Reglamento.

3. Incumbe la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación o ámbitos delimitados.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

Artículo 147. *Incumplimiento de obligaciones de urbanización.*

1. Ante el incumplimiento de las obligaciones de urbanización, de los plazos establecidos, ejecución deficiente o falta de solicitud de recepción, la Administración incoará, de oficio o a instancia de interesados, los pertinentes expedientes para determinar el alcance de los mismos, exigir su cumplimiento y depurar las responsabilidades a que hubiera lugar.

2. En la resolución definitiva de dichos expedientes podrán arbitrarse todas aquellas medidas que resulten proporcionadas y adecuadas al fin perseguido, que es el de la puesta en funcionamiento de la urbanización conforme al planeamiento. En particular, podrá adoptarse la declaración formal de incumplimiento, con efectos sobre los sistemas de ejecución y la gestión urbanística, así como destinar en ejecución subsidiaria las garantías depositadas a la adopción de medidas correctoras y de subsanación.

Artículo 148. *Legitimación de los propietarios para instar la recepción de las obras de urbanización.*

1. Ejecutada la urbanización, cuando a los responsables de la ejecución no sea posible localizarlos, una vez publicado el edicto correspondiente, los propietarios de solares o fincas, constituidos como comunidad de propietarios conforme a la legislación sobre la división de la propiedad horizontal, podrán instar el inicio del procedimiento para la recepción definitiva.

2. Transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años, las garantías depositadas para responder de las obligaciones contraídas entrarán a formar parte del patrimonio público de suelo, plazo durante el cual podrá ser solicitada su devolución por los responsables de la ejecución, que se llevará a cabo una vez se detraigan o compensen en concepto de responsabilidad los gastos y costes generados por el incumplimiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 149. *Documentación y forma para la recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de obras de urbanización se sujetará a las reglas establecidas en este artículo.

2. Concluida la obra se notificará tal hecho en forma fehaciente al Ayuntamiento, con solicitud de que se incoe el expediente de recepción de aquella.

3. Lo dispuesto en el número anterior será aplicable a la urbanización realizada sobre fases determinadas previstas en el proyecto de urbanización o a servicios completos, aunque no se hubiesen ejecutado las obras correspondientes a la totalidad de la urbanización prevista, pudiendo tramitarse la recepción de fases de urbanización o servicios de forma independiente, otorgando el acuerdo de recepción de fase de urbanización o del servicio los mismos efectos que la recepción de la urbanización para la fase o servicio concreto recepcionado.

4. A la solicitud de recepción se acompañará los siguientes documentos:

a) Certificación final de las obras firmada por la entidad urbanizadora y el técnico director de las obras.

b) Actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate.

c) Descripción literal y gráfica de los servicios objeto de la urbanización y valoración económica de los servicios a ceder al Ayuntamiento.

d) Descripción literal y gráfica de las parcelas dotacionales cedidas al Ayuntamiento, así como de aquellas donde se materialice la participación del Ayuntamiento en la plusvalía, acreditando su condición de solar, así como los puntos de enganche a las redes.

e) Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada.

f) Memoria Justificativa de desviaciones detallando las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto de urbanización aprobado durante la ejecución de las obras que no afecten sustancialmente a la ordenación que se ejecuta. A dicha Memoria se deberá adjuntar las actas levantadas durante la inspección municipal y, en especial, aquellas donde por los técnicos municipales se impusieran la realización de desviaciones al proyecto de urbanización. Se podrán incluir también en esta Memoria, que completará el proyecto de urbanización según dispone el artículo 55 de este Reglamento, sin necesidad de modificar el correspondiente planeamiento, los traslados de usos, aprovechamiento y parámetros urbanísticos de parcelas lucrativas adjudicadas a propietarios a otras parcelas adjudicadas a la Administración de similares características, siempre que dichos traslados se tengan que realizar debido a causas sobrevenidas de interés público, como la protección sobrevenida especial de una parcela por motivos arqueológicos, ambiental o cualquier otro que impida destinar una parcela concreta al uso lucrativo inicialmente asignado en el planeamiento y obligue por tal circunstancia adjudicar dicha parcela a la Administración para uso público. En este supuesto, esta Memoria de desviaciones deberá completarse con la pertinente modificación del instrumento reparcelatorio para realizar los reajustes en la titularidad que se hará por los trámites procedimentales previstos en el artículo 26.4 de este Reglamento.

5. Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se comprobará, en el plazo máximo de dos meses, que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización y, en su caso, a la documentación aportada en la solicitud. En el caso que de la comprobación municipal se desprenda que alguna obra urbanizadora no se ajusta al Proyecto de Urbanización o, en su caso, a la Memoria Justificativa aportada, se notificará al solicitante la totalidad de las deficiencias observadas en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el término que se señale que no podrá exceder de un mes. De las subsanaciones efectuadas se levantará acta que se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva.

6. Una vez emitido informe técnico donde se requiera al solicitante la subsanación de deficiencias, no se podrá emitir nuevo informe ni requerir al solicitante para subsanar otras distintas de las contempladas en la notificación a que se refiere el número anterior.

7. Subsanadas las deficiencias y levantada el correspondiente Acta o, en su caso, constatado que la urbanización se ha ejecutado conforme al proyecto de urbanización y, en su caso, Memoria justificativa presentada, se procederá a la terminación del procedimiento de recepción mediante resolución expresa dictada por el órgano competente según el correspondiente Reglamento Orgánico. En dicha resolución se hará constar:

a) Devolución de las garantías depositadas para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

b) La cancelación de las cargas urbanísticas que gravan las fincas desde la inscripción de la distribución equitativa.

c) La extinción de los deberes que incumbían a los adjudicatarios de la ejecución.

d) Emplazamiento en el plazo de quince días a los responsables de la ejecución de la urbanización para el levantamiento de la correspondiente Acta de recepción formal.

8. En el caso de denegación, total o parcial, de la recepción instada, se deberán especificar las deficiencias concretas que la justifican. En ningún caso se podrá denegar la recepción de la urbanización por la falta de ejecución de una unidad de obra o dotación o servicio público previsto en el proyecto de urbanización cuando su inejecución haya estado motivada por imposibilidad técnica o jurídica sobrevenida o cualquier otra causa justificada no imputable al promotor. En este caso, será necesario que por el promotor de la urbanización se presente aval ante el Ayuntamiento que cubra el importe de ejecución de la misma, según presupuesto de obra contenido en el propio Proyecto de Urbanización,

sustituyendo este aval al ya aportado para responder de la ejecución de las obras de urbanización que deberá devolverse tras la recepción de la urbanización.

9. Igualmente, sin perjuicio del anterior procedimiento, la recepción de la urbanización podrá llevarse a cabo mediante convenio en los términos del artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 150. *Silencio Administrativo.*

1. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida en el artículo anterior, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella.

2. En la recepción por imperativo legal, el ayuntamiento queda obligado a:

a) Conservar la urbanización, subrogándose en los contratos con las empresas suministradoras de servicios.

b) Prestar los servicios municipales obligatorios.

c) Tramitar y, en su caso, otorgar los títulos habilitantes de la edificación y ejercicio de actividades.

d) Cualquier otro previsto por la legislación.

3. En todo caso, a los efectos de la legislación hipotecaria, el transcurso del plazo tendrá el efecto de la certificación expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización.

TÍTULO II

Ejecución de sistemas generales y expropiación urbanística de otras actuaciones públicas

Artículo 151. *Ejecución de los sistemas generales.*

1. El suelo destinado por el planeamiento a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación, salvo en las circunstancias contenidas en este Reglamento.

2. La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene con el grado suficiente de detalle para permitir su 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 152. *Expropiación Urbanística.*

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:

a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. En el supuesto que la Administración anticipe la expropiación de un bien, dotación o sistema general para el que el Planeamiento haya previsto su obtención por inclusión o adscripción a un ámbito, sector o unidad de actuación, la Administración expropiante asumirá la condición en la ejecución del citado sector del propietario expropiado participando como tal en el proceso de equidistribución y ejecución del planeamiento de conformidad con las reglas de obtención onerosa de un bien de propiedad pública establecidas en este reglamento.

b) Para la constitución o dotación de los patrimonios públicos de suelo.

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

1) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación del planeamiento o la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella 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 administrativa, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas, así como a usos declarados de interés social.

g) Para la obtención de Sistemas Generales.

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 153. *Procedimiento.*

1. La expropiación podrá tramitarse tanto por el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación, así como los artículos 111 y 112 de este Reglamento.

2. Tanto si se opta por uno u otro procedimiento, con carácter previo a la incoación del expediente correspondiente a uno u otro procedimiento, la Administración deberá solicitar certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas fincas objeto de expropiación. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, la aplicación del procedimiento de expropiación por el que se ha optado: individualizado o por tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

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. En este supuesto, será título inscribible el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa y artículo 24 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. 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.

4. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución de la Administración, debidamente motivada del expediente, 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 aquella. La ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará por el procedimiento y el contenido establecido en el artículo 112 y concordantes de este Reglamento.

Artículo 154. *Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.*

En caso de discrepancia de las personas propietarias 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 que dispondrá del plazo de seis meses para fijar el justiprecio. Transcurrido dicho plazo sin resolución, el expropiado estará facultado para interponer el recurso jurisdiccional procedente.

Artículo 155. *Mutuo acuerdo.*

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

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

3. En el caso de las actuaciones sobre el medio urbano, el pago en especie podrá realizarse sin consentimiento del expropiado, de igual modo que la liberación de expropiación tendrá carácter ordinario.

Artículo 156. *Expropiación por demora y por inactividad.*

1. 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, transcurren seis meses sin que se produzca la incoación del mismo.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, determinando su presentación la iniciación del expediente de determinación del justiprecio. Transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, el expropiado podrá dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Canarias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La Comisión de Valoraciones de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

2. Transcurrido el plazo de cuatro años, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la administración competente para la ejecución del plan.

Transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el apartado 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 esta 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.

La Comisión de Valoraciones de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

Artículo 157. *Actuaciones urbanísticas aisladas.*

1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

2. Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas.

TÍTULO III

Patrimonio público del suelo

Artículo 158. *Constitución y bienes integrantes.*

1. Las administraciones públicas canarias deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento. La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la comunidad autónoma y por el expresado concepto de gestión del planeamiento requerirá la acreditación por la administración destinataria o interesada del cumplimiento de la obligación de constituir el patrimonio público de suelo.

2. El Patrimonio público del suelo constituye el patrimonio separado de los demás bienes de titularidad de la Administración Pública de que trate destinados al cumplimiento de los fines establecidos al efecto en la legislación del suelo y en este Título y está integrado por los siguientes bienes y derechos:

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

b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.

c) Los ingresos percibidos en concepto de canon por actuaciones en suelo rústico.

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

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

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

3. Estos bienes deberán estar relacionados en el pertinente Registro de Explotación que se reglamenta en este Título.

Artículo 159. *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 apartado anterior 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 Autónoma o al 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, 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 160. *Destino de los bienes.*

1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, atendiendo a la propia naturaleza del bien

y de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística a cualquiera de los siguientes fines:

a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
b) Actuaciones integradas o aisladas de renovación urbana y de rehabilitación edificatoria de iniciativa pública.
c) Conservación o mejora del medio ambiente.
d) Conservación o mejora del patrimonio Histórico.
e) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales y equipamientos públicos u otras actividades de interés social.
f) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.
g) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos destinados a Sistemas Generales.
h) Actuaciones en áreas sujetas a renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.
i) Ejecutar acciones para corregir las situaciones incluidas en los catálogos de impactos.
j) Cualquier otra actividad de interés social, incluida la de carácter socioeconómico inherente al carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2. Cuando el uso de los bienes a que se refiere este artículo sea residencial, se destinarán prioritariamente a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, previo acuerdo de la administración titular del patrimonio, que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, mediante certificación municipal en la que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, o también cuando por sus condiciones se entienda no aptos para este fin, previo informe favorable del Instituto Canario de la Vivienda, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los restantes fines previstos en el apartado anterior.
3. En particular y de modo excepcional, los bienes de los patrimonios públicos de suelo municipales podrán ser destinados al pago de la deuda comercial y financiera en los términos y condiciones establecidas por la legislación estatal de suelo.

Artículo 161. *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 previstos en la legislación reguladora de los contratos del sector público, dando prioridad a las adquisiciones destinadas a cubrir necesidades de usos dotacionales, educativos o sanitarios, cuando los permitan la regulación de los instrumentos urbanísticos. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen de suelo y valoraciones al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno. Cuando los procedimientos que requiere el presente apartado queden desiertos, la administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente con sujeción a los pliegos de base que se establecieron para los procedimientos de adjudicación.
b) Cedidos gratuitamente, por precio fijado o mediante cualquier otra contraprestación, cuando tenga por finalidad el fomento o promoción de viviendas protegidas, la realización de programas de conservación, mejora medioambiental o la ejecución y en su caso gestión de otros usos previstos en el planeamiento. La cesión se efectuará mediante el oportuno convenio, y se podrá llevar a cabo a favor de cualquiera de las siguientes entidades:

1) Administraciones públicas territoriales.
2) Entidades de Derecho Público dependientes o adscritas a dichas administraciones públicas territoriales.
3) Sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación directa o indirecta de entidades a las que se refieren los dos apartados anteriores sea superior al 50%, siempre que su objeto social incluya la finalidad que justifica la cesión del suelo.

4) Fundaciones con una aportación mayoritaria directa o indirecta superior al 50% de entidades incluidas en los epígrafes 1, 2 y 3 del presente apartado.

5) El convenio referido deberá incluir expresamente que los beneficios que pudieran derivarse para la entidad cesionaria, como consecuencia del mismo, habrán de destinarse a los fines establecidos en la Ley para el patrimonio público de suelo.

c) Permutados directamente por viviendas privadas para su destino a alquiler social como vivienda protegida.

d) Permutados directamente o cedidos en uso a entidades religiosas o benéfico-sociales oficialmente reconocidas, cuando su destino sea sociosanitario, educativo o de culto.

2. La enajenación a la que se refiere la letra a) del apartado anterior, cuando se efectúe a favor de cualquier persona o entidad no incluidas en el epígrafe b) anterior, se deberá efectuar mediante concurso público a precio tasado cuando el bien se destine a vivienda protegida.

3. Lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior será también de aplicación cuando el objeto de la cesión sean viviendas protegidas o anexos de las mismas que no resulten incluidos en el concepto de patrimonio público de suelo. No obstante, lo señalado en la letra b) del apartado anterior, los bienes de los patrimonios públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública serán cedidos gratuitamente a la administración u organismo competente para realizar dicha promoción pública.

4. La permuta a que se refiere la letra c) del apartado 1 podrá realizarse tras la selección de las viviendas a permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva de acuerdo con la legislación de patrimonio.

Artículo 162. *Régimen de los derechos de tanteo y retracto.*

1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, podrán delimitar ámbitos dentro de los cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración pública, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los espacios naturales protegidos, excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial de los parques rurales.

2. Al delimitar tales ámbitos, el planeamiento establecerá expresamente la finalidad a la que deben destinarse las eventuales adquisiciones, que habrán de ser:

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

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

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

Artículo 163. *Registro de Explotación.*

1. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un Registro de Explotación de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de estos. Los órganos competentes encargados de su gestión serán designados por las Administraciones actuantes en función de su potestad auto-organizadora.

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

3. El Registro de Explotación, dada su condición dinámica, tiene como finalidad suministrar información económico-financiera del conjunto de bienes integrantes del Patrimonio público de suelo. Para que pueda cumplir este objetivo, deberá quedar reflejada la captación o incorporación de bienes, su valoración y registros de los bienes generados por las transacciones realizadas por la Entidad, y presentar esta información de forma adecuada a las finalidades del Patrimonio público de suelo.

4. A tales efectos, se establecen las siguientes etapas, como método contable para suministrar información de la realidad económico-financiera y sus movimientos:

a) Análisis de datos: respecto a cuáles son los bienes intercambiados y los flujos que se producen.
b) Medición y valoración: conteniendo la expresión monetaria y sus magnitudes.
c) Registro contable de las transacciones: la inscripción se realizará en soportes documentales.
d) Información de síntesis sobre las cuentas anuales.

5. La incorporación de bienes al Registro de explotación permitirá:

a) Conocer el valor inicial del patrimonio incorporado al inicio de cada ejercicio económico.
b) Conocer las variaciones del patrimonio a lo largo del período económico.
c) Conocer el valor final del patrimonio y cuál es el resultado objetivo al término del ejercicio económico.

6. En cualquier caso, deberá evitarse la duplicidad de datos de este Registro y del inventario de bienes, debiendo articularse los mecanismos precisos para interrelacionar la información contenida en ambos.
7. Cuando con motivo de cualquier transacción llevada a cabo se produzcan variaciones en el Registro de Explotación, deberá darse cuenta al órgano competente de gobierno con la actualización correspondiente.
8. La valoración de los bienes que se integren o entren a formar parte de los bienes del patrimonio público, constituidos en masa patrimonial, serán valorados según su naturaleza conforme a lo previsto en la legislación urbanística y en el Reglamento de Valoraciones, cuantificándose en euros por el precio de adquisición, tasación, valor bursátil u otros. No obstante, con carácter anual, las valoraciones de todos los bienes, salvo los que por naturaleza no sea posible, se actualizarán en función del Índice de Precios al Consumo y de acuerdo con lo que establezca la legislación aplicable.
9. La información suministrada por el Registro de Explotación tendrá como objetivos los siguientes:

a) Poner en conocimiento del Pleno de la Corporación u órgano de gobierno equivalente de la Administración titular, al igual que en conocimiento público, de los fines o destino que tendrán los bienes integrantes del Patrimonio público de suelo.
b) Llevar la contabilidad con arreglo a los fines y reglas establecidos en la legislación general.
c) El Registro de Explotación mostrará una imagen fiable del Patrimonio público de suelo que exista en el momento. Esta fiabilidad quedará verificada a través de las distintas Auditorías que se vayan realizando.
d) Mostrar una información útil a la hora de la rendición de cuentas que se realice a través de la gestión y en la toma de decisiones y actuación de los órganos competentes de las Administraciones actuantes.
e) Homogeneizar los distintos bienes integrantes mediante una valoración de los mismos en una misma unidad.
f) Posibilitar una coordinación adecuada entre las diferentes políticas de suelo local, insular y autonómica.

10. El Registro de explotación se actualizará cada año, comprendiendo todas aquellas modificaciones producidas: altas de bienes adquiridos, bajas por enajenación, cesión o permuta, cambios de naturaleza jurídica y otros.
11. El Registro de explotación se podrá consultar a través de la sede electrónica municipal.

TÍTULO IV

Actuaciones edificatorias

Artículo 164. *Edificación de parcelas y solares.*

1. La ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquel, 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 Reglamento.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante unidades de actuación, la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización. No obstante, las obras de urbanización y edificación podrán simultanearse, en la totalidad o en parte diferenciada de la urbanización, siempre y cuando por el promotor se presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que su parcela obtenga la condición de solar, debiendo contar, además, con autorización expresa de la entidad urbanística de gestión.

Artículo 165. *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 este, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta ley, para simultanear aquellas y las de edificación.

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

Artículo 166. *Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social.*

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

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

Artículo 167. *Procedimiento de declaración de sustitución de la ejecución.*

1. El procedimiento de declaración de sustitución de la ejecución, en el marco de los principios generales de transparencia y publicidad, se ajustará a los siguientes trámites:

a) Incoación del expediente, de oficio o a instancia de parte, por resolución motivada del órgano municipal competente en la que se incluyan las áreas sujetas a este régimen y la identificación de todos y cada uno de los solares, la superficie y la relación de propietarios.

b) Información pública por plazo de veinte días.

c) Notificación individual a las personas interesadas, otorgándoles el mismo plazo para presentar alegaciones.

d) Aprobación por el Pleno, cuyo acuerdo deberá motivarse en las necesidades de ejecución del planeamiento urbanístico o el cumplimiento de los objetivos de este, y producirse en el plazo máximo de dos meses entre la solicitud de la declaración de la sustitución de ejecución.

e) Publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente y notificación a cada una de las personas interesadas.

2. El acuerdo conllevará la declaración de incumplimiento de los propietarios de la obligación de edificar en el plazo prescrito y la delimitación de las áreas en que se aplicará a los solares concretos incluidos en las mismas el régimen de ejecución por sustitución, salvo que la Administración acuerde su expropiación para la promoción pública de viviendas o la implantación de usos o servicios públicos.

Artículo 168. *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 periodo de audiencia, convenio urbanístico, suscrito con dicho concursante y protocolizado notarialmente, preparatorio de la resolución del concurso.

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

Artículo 169. *Efectos de la aprobación.*

1. La aprobación administrativa del convenio a que se refiere el artículo anterior producirá, para cada parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

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

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

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

2. Salvo en los casos expresamente admitidos, la diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá al propietario, descontándose un 20% de dicha diferencia a favor de la Administración en concepto de gastos de gestión.

3. La certificación administrativa de la resolución del concurso, acompañada, en su caso, de la escritura pública del convenio urbanístico aprobado administrativamente, servirá como título para la inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

4. 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 el primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio público de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero que corresponden a la Administración.

Artículo 170. *Incumplimiento de la persona adjudicataria del concurso.*

El incumplimiento de las condiciones de adjudicación de los concursos regulados en los artículos anteriores, 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.

§ 18

Decreto 13/2019, de 25 de febrero, por el que se crea el órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamieinto

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 49, de 12 de marzo de 2019
Última modificación: 22 de abril de 2025
Referencia: BOC-j-2019-90370

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuyo artículo 12.5 contiene un mandato a la Administración autonómica dirigido a crear, en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, un órgano colegiado encargado de emitir el Informe Único en la tramitación de los instrumentos de ordenación establecidos por dicha Ley, así como para actuar como órgano ambiental autonómico en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica de planes y de evaluación de impacto ambiental de proyectos.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos 153 y 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de Reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y con la disposición final decimoprimera de la Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad y del Consejero de Presidencia, Justicia e Igualdad, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno, en su reunión celebrada el día 25 de febrero de 2019,

DISPONGO:

Artículo único. *Creación del Órgano Colegiado y aprobación de su Reglamento de Organización y Funcionamiento.*

Se crea el Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento, que figura como anexo.

Disposición adicional primera. *Constitución del Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias.*

El Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único deberá constituirse en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición adicional segunda. *Régimen de indemnizaciones por razón del servicio.*

La asistencia a las sesiones de las Comisiones Autonómicas de Evaluación Ambiental y de Informe Único de Canarias no generará derecho a la percepción de indemnizaciones por razón del servicio por dicho concepto.

Disposición transitoria única. *De las actuaciones en curso.*

1. Será competencia de la Comisión Autonómica de Informe Único adoptar los acuerdos que procedan para la ejecución de sentencias relativas a planes aprobados por la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias, así como la aprobación inicial y definitiva de los planes generales de ordenación supletorios que se encuentren en tramitación conforme a lo previsto en la disposición transitoria sexta, apartado 4, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Será competencia de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental la adopción de los acuerdos que procedan en los procedimientos ambientales autonómicos que estén en curso derivados de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, o de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, cuando tales competencias hubieran estado atribuidas a la extinta Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

3. El ejercicio de las competencias originariamente asignadas a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en virtud de la disposición transitoria vigesimosegunda de la Ley 4/2017, de 13 de julio, por tratarse de atribuciones genéricas de dicha Ley a la Administración autonómica sin especificar el órgano competente para su ejercicio, corresponderán a la Comisión correspondiente del Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, cuando se trate de procedimientos en trámite e iniciados antes de la entrada en vigor de la citada Ley.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, así como cualesquiera otras normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Modificación del Reglamento Orgánico de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, aprobado por Decreto 137/2016, de 24 de octubre.*

Se modifica el Reglamento Orgánico de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, aprobado por Decreto 137/2016, de 24 de octubre, en los siguientes términos:

Primero. Se modifica la letra a) del artículo 3, que queda con la siguiente redacción:

«a) El Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias".

Segundo. Se suprime el apartado 2 del artículo 6, que queda sin contenido.
Tercero. Se suprime el apartado 7 del artículo 14, que queda sin contenido.
Cuarto. El artículo 18 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 18. *Funciones en materia de evaluación ambiental.*

En materia de evaluación ambiental, corresponde a la Viceconsejería de Medio Ambiente el desempeño de las siguientes funciones:

1. Proponer a la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental la emisión de las declaraciones e informe de impacto ambiental de proyectos en los términos previstos en la legislación aplicable.

2. Proponer a la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental la emisión de las declaraciones e informes ambientales estratégicos respecto de planes o programas que no tengan por objeto la ordenación territorial y urbanística o la ordenación general de los recursos naturales, en los términos establecidos por la legislación aplicable».

Quinto. Se modifica el apartado 8 del artículo 31, quedando redactado de la siguiente manera:

«8. Formular los Planes Generales de Ordenación Supletorios, así como instruir su procedimiento de aprobación».

Sexto. Se modifica el apartado 14 del artículo 31, que queda redactado en los siguientes términos:

«14. Proponer a la Comisión Autonómica de Informe Único la emisión de Informe Único de los instrumentos de ordenación territorial, de los recursos naturales y urbanística, en los términos establecidos en la legislación aplicable».

Séptimo. Se suprime el apartado 15 del artículo 31, que queda sin contenido.
Octavo. Se modifica el artículo 53, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 53. *Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias.*

El Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias se rige, en cuanto a su organización y funcionamiento, por su propio reglamento».

Disposición final segunda. *Desarrollo.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que se aprueba.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO

Reglamento de organización y funcionamiento del órgano colegiado de evaluación ambiental e informe único de Canarias

Téngase en cuenta que, según establece la disposición derogatoria única.3 del Decreto-ley 3/2025, de 21 de abril, quedan derogadas aquellas disposiciones del presente Reglamento que se refieran a la competencia de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental como órgano ambiental competente en materia de evaluación de impacto ambiental. No obstante, no resulta afectada por esta derogación la integración en la Comisión como vocal de persona funcionaria de carrera de la Consejería y unidad administrativa competente en materia de evaluación de impacto ambiental de proyectos, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento. Ref. BOE-A-2025-11961

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su disposición derogatoria única, deroga el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con excepción del anexo de reclasificación de los espacios naturales de Canarias, que se mantiene vigente.

De la regulación establecida en dicho Texto Refundido es heredera la aún existente Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que fue creada en su día como órgano de deliberación, consulta y decisión de la Comunidad Autónoma en las materias objeto del citado Texto Refundido, hoy derogado, como ya se ha expuesto. Actualmente, dicha Comisión sigue figurando como uno de los órganos colegiados adscritos a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, en virtud del Decreto 137/2016, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de dicha Consejería.

De hecho, de conformidad con la disposición transitoria vigesimosegunda de la citada Ley 4/2017, de 13 de julio, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de

Canarias viene asumiendo el desempeño provisional de determinadas funciones y competencias atribuidas a la Administración Autonómica por dicha Ley, en tanto el Gobierno de Canarias procede a regular la composición, la estructura y el régimen de funcionamiento del órgano a que se refiere el artículo 12.5 de la misma Ley, que prescribe la creación de un órgano colegiado responsable de emitir el Informe Único en la tramitación de los instrumentos de ordenación correspondientes, y que actuará asimismo como órgano ambiental autonómico en la evaluación ambiental estratégica y en la evaluación de impacto ambiental de proyectos.

Por tanto, la entrada en vigor de la nueva Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, plantea la necesidad de proceder a la sustitución definitiva de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, mediante la constitución del mencionado órgano colegiado en el seno de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, bajo la presidencia de la persona titular de dicho Departamento, y del que formarán parte representantes de los diversos departamentos autonómicos afectados. Esa es, por tanto, la tarea fundamental que se aborda mediante el presente Decreto: la creación y regulación del denominado Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias.

Por otro lado, la necesidad de la regulación efectuada mediante el presente Decreto deriva de un nuevo paradigma legal de atribución de competencias y funciones en materia urbanística, que ha supuesto un cambio sustancial en la intervención de la Administración autonómica en dicha materia, sobre todo en los distintos procedimientos de tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación y en la evaluación ambiental de los planes. La necesidad de adecuar la estructura organizativa al nuevo marco legal es, no solo evidente, sino que resulta obligada en virtud de lo dispuesto en los artículos 12.5 y 86, en relación con la disposición transitoria vigesimosegunda, de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

Las expuestas necesidades de regulación entroncan claramente con los principios de eficacia y seguridad jurídica. Para que las Administraciones Públicas puedan ser eficaces necesitan, entre otros requisitos, estar dotadas de la estructura adecuada, superando cuanto antes los periodos transitorios, de tal forma que los distintos operadores puedan acudir a los órganos competentes debidamente establecidos y conformados, lo que, evidentemente, genera mayor seguridad jurídica al conocerse, sin dificultad, no solo la atribución de competencias y funciones, sino, sobre todo, las reglas de organización y funcionamiento de tales órganos.

Desde esta perspectiva, la regulación que se contiene en el reglamento se ajusta a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Además, se respeta el principio de proporcionalidad, al dotarse al Órgano Colegiado de la regulación estrictamente necesaria para su adecuado funcionamiento; así como el principio de transparencia, al generarse un marco jurídico claro, estable y suficiente para el correcto funcionamiento del órgano regulado en el presente Decreto, en cumplimiento del mandato contenido en el artículo 12.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio. Además, la iniciativa reglamentaria encaminada a su aprobación ha sido sometida a los trámites de consulta pública previa e información pública, permitiendo a la ciudadanía el análisis de su contenido y la formulación de aportaciones. Por lo que se refiere al principio de eficiencia, no se crean cargas administrativas innecesarias, limitándose la norma a permitir la creación y funcionamiento de un órgano colegiado cuyas funciones ya están delimitadas por la Ley.

Volviendo a la descripción de las funciones a encomendar al Órgano Colegiado de Evaluación e Informe Único de Canarias, su legitimación de actuación como órgano ambiental la encontramos en el artículo 86.6.c) de la citada Ley 4/2017, de 13 julio, que asigna al órgano ambiental autonómico la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación autonómicos, así como de la ordenación urbanística estructural de los planes generales de ordenación, y de su modificación sustancial, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho: y habilita, asimismo, a tal órgano autonómico, para llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica de otros instrumentos de ordenación municipales –y también insulares– previo convenio, sin perjuicio de que actúe como órgano ambiental autonómico en las competencias que le son propias.

Por otro lado, la disposición adicional primera, apartado 4, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, establece que en materia de evaluación de impacto ambiental de proyectos, el órgano ambiental será el que designe la administración competente para autorizar o aprobar el proyecto, debiendo garantizarse la debida separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo en los términos de la Ley básica estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Esta función, en el ámbito de la Administración autonómica, la asumirá el Órgano Colegiado de Evaluación e Informe Único de Canarias, de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto.

Por último, el Órgano Colegiado actuará en los expedientes de instrumentos de planeamiento en los que sea necesaria la emisión del Informe Único, que permitirá a la Administración Autonómica informar, con carácter preceptivo y vinculante, sobre las cuestiones sectoriales que pudieran resultar afectadas por el Plan. Ello sin perjuicio de que, en cumplimiento de los principios de lealtad institucional y de seguridad jurídica, se adviertan también en dicho informe las infracciones manifiestas del ordenamiento jurídico que se detecten, de acuerdo con los artículos 103.4 y 144.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

TÍTULO I

Del órgano colegiado

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Definición, funciones y estructura.*

1. El Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias es el órgano responsable de emitir, previa deliberación, el Informe Único en la tramitación de los instrumentos de ordenación, así como de actuar como órgano ambiental en los supuestos establecidos en la Ley.

Asimismo le corresponde ejercer, a través de la Comisión correspondiente, las funciones que la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, asigne genéricamente a la Administración autonómica sin especificar un órgano concreto para su ejercicio.

2. El Órgano Colegiado se estructurará en dos Comisiones:

a) La Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental, que actuará como órgano ambiental en los supuestos previstos en el artículo 11 del presente Reglamento.

b) La Comisión Autonómica de Informe Único, responsable de la emisión del Informe Único en la tramitación de los instrumentos de ordenación establecidos por la legislación aplicable.

Artículo 2. *Régimen jurídico.*

El funcionamiento y actuación del Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único se regirá por lo dispuesto en el presente Reglamento, en la legislación básica sobre procedimiento administrativo común y sobre régimen jurídico del sector público, y en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como por el Reglamento Orgánico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial.

Artículo 3. *Adscripción.*

El Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único estará adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación territorial, quedando integrado en la misma, aunque sin pertenecer a su estructura jerárquica.

Artículo 4. *Sede.*

El Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias tendrá su sede donde la tenga la Consejería competente en materia de ordenación territorial, con independencia del lugar donde celebre sus reuniones, que podrán realizarse tanto de forma presencial como a distancia, indicándose a estos efectos que los acuerdos se entenderán adoptados en el lugar donde tenga la sede dicha Consejería.

CAPÍTULO II

Medios materiales y personales de apoyo al órgano colegiado

Artículo 5. *Medios materiales y personales de apoyo al órgano.*

El Órgano Colegiado dispondrá de un servicio de apoyo administrativo integrado por el personal adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación territorial que sea necesario para el adecuado desarrollo de sus competencias. Dicho servicio tendrá las siguientes funciones:

a) El registro interno de entrada y salida de documentos.
b) Comunicar a las personas interesadas los acuerdos emitidos por las Comisiones y las resoluciones de las respectivas Presidencias.
c) Solicitar asistencia técnica y jurídica de cuantos asuntos considere necesarios, a petición de la Presidencia de la Comisión correspondiente.
d) El archivo y custodia de los expedientes incoados y tramitados por la Comisión correspondiente.
e) El cumplimiento de las obligaciones en materia de transparencia establecidas en la normativa de aplicación en el ejercicio de las competencias de la Comisión correspondiente, y la publicación de las declaraciones e informes ambientales a través de la sede electrónica del Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único, sin perjuicio de su publicación en el diario oficial correspondiente, en su caso.

TÍTULO II

De la comisión autonómica de evaluación ambiental

CAPÍTULO I

Composición de la comisión

Artículo 6. *Composición de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental.*

1. Integran la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental las siguientes personas:

a) Presidencia: quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación territorial.
b) Vicepresidencia primera: quien ostente la titularidad de la Viceconsejería competente en materia de ordenación territorial. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, la persona titular de esta Vicepresidencia será sustituida por la persona titular de la Secretaría General Técnica del Departamento competente en materia de ordenación territorial.
c) Vicepresidencia segunda: quien ostente la titularidad de la Viceconsejería competente en materia de medio ambiente. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, la persona titular de esta Vicepresidencia será sustituida por la persona titular de una Dirección General que ostente competencias en materia de medio ambiente, designada por la persona titular de la Consejería competente en materia de medio ambiente.
d) Vocales:

– La persona titular de la Viceconsejería competente en materia de industria y energía, o persona suplente designada a tal efecto.
– La persona titular de la Dirección Ejecutiva de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, o persona suplente designada a tal efecto.

– La persona titular de la Dirección del Instituto Canario de Igualdad, o persona suplente designada a tal efecto.

– Una persona funcionaria de carrera de la Consejería competente en materia de hacienda, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento.

– Una persona funcionaria de carrera de la Consejería y unidad administrativa competente en materia de evaluación ambiental de planes y programas, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento.

– Una persona funcionaria de carrera de la Consejería y unidad administrativa competente en materia de evaluación de impacto ambiental de proyectos, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento.

– Una persona funcionaria de carrera del Departamento competente en materia de turismo, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento.

– Una persona funcionaria de carrera en representación de la Consejería competente en materia de vivienda, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya.

– Una persona funcionaria de carrera de la Consejería competente en materia de sanidad, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento.

– Una persona funcionaria de carrera de la Consejería competente en materia de agricultura, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento.

– Una persona funcionaria de carrera de la Consejería competente en materia de aguas, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento.

– Una persona funcionaria de carrera competente en materia de cultura, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento.

– Una persona funcionaria de carrera de la Consejería competente en materia de obras públicas, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento.

e) La persona titular de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias, o bien Letrado o Letrada de dicho Servicio Jurídico a quien haya designado aquella, con voz pero sin voto, estando limitada su actuación a cuestiones de estricta legalidad.

f) Secretaría: una persona funcionaria de la Consejería con competencia en materia de ordenación territorial, con la titulación de Grado en Derecho o equivalente, perteneciente al Grupo A, Subgrupo A1 y con categoría de Jefatura de Servicio, que se designe por la Presidencia de la Comisión a propuesta de la Secretaría General Técnica, con voz pero sin voto. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, será sustituida por otra persona funcionaria que reúna los mismos requisitos.

g) La persona que por razón de su conocimiento y experiencia en materia de evaluación ambiental de planes, programas y proyectos sea propuesta por la asociación representativa de los municipios de Canarias, con voz pero sin voto.

2. Las designaciones que sean precisas por aplicación del apartado anterior, corresponderán a los respectivos Consejeros o Consejeras, debiendo reunir las personas designadas los requisitos legales de autonomía, especialización y profesionalidad exigidos a esta clase de órganos por la legislación de evaluación ambiental y por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Asimismo, deberá designarse o proponerse, según el caso, una persona suplente que, reuniendo los mismos requisitos que la persona titular, sustituya a ésta en los casos de vacante, ausencia o enfermedad.

3. Las personas integrantes de la Comisión ejercerán sus funciones con autonomía, imparcialidad y objetividad, basando su actuación en los principios de celeridad y eficacia, con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho.

En ningún caso, las personas vocales designadas para formar parte de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental podrán ejercer como miembros en la Comisión Autonómica de Informe Único.

4. En el caso de que la Comisión actúe como órgano ambiental de la ordenación estructural de un plan general de ordenación o de sus modificaciones sustanciales, la Administración municipal promotora designará a un vocal de la Comisión, con voz y con voto, que deberá cumplir, igualmente, los requisitos señalados. Del mismo modo, cuando se incluyan asuntos que sean promovidos o tramitados por un Cabildo Insular, podrá ser convocado, con voz y con voto, el titular de la Presidencia del Cabildo afectado o persona en quien delegue.

Lo mismo ocurrirá cuando un Ayuntamiento encomiende a la Comisión la evaluación de cualquier otro instrumento municipal o su modificación menor.

5. La Presidencia podrá invitar a las sesiones de la Comisión a las personas o instituciones que estime convenientes para el mejor asesoramiento de la misma, por razón de sus conocimientos y experiencia, que asistirán con voz pero sin voto.

6. En todo caso, la composición de la Comisión deberá respetar el principio de representación equilibrada de mujeres y hombres, en los términos establecidos en el artículo 12.2 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres.

7. En todo caso, la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental deberá contar con separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo, en el desarrollo de su actividad y para el cumplimiento de sus fines específicos.

Artículo 7. *De la Presidencia de la Comisión.*

Corresponde a la Presidencia de la Comisión el ejercicio de las siguientes funciones:

a) Ostentar la representación de la Comisión.

b) Convocar las sesiones, autorizar las intervenciones de la Comisión, y fijar el orden del día.

c) Presidir las sesiones, dirigiendo las deliberaciones y las votaciones.

d) Dirimir con voto de calidad los empates en las votaciones.

e) Solicitar informes técnicos y jurídicos para el mejor asesoramiento de la Comisión.

f) Adoptar cuantos actos sean procedentes para asegurar la efectividad y ejecución de los acuerdos de la Comisión.

g) Visar las actas y certificaciones de los acuerdos del órgano.

h) Resolver sobre las recusaciones promovidas en relación con las personas integrantes de la Comisión.

i) Cuantas otras funciones no estén atribuidas expresamente a otro miembro del órgano.

Artículo 8. *De las Vicepresidencias de la Comisión.*

Corresponde a las Vicepresidencias:

a) Sustituir a la Presidencia de la Comisión en los casos de vacante, ausencia o enfermedad u otra causa legal, según el orden de prelación dispuesto en el artículo 6.1, apartados b) y c), del presente Reglamento, teniendo preferencia las personas titulares frente a las personas suplentes.

b) Aquellas funciones que expresamente le delegue la Presidencia de la Comisión.

Artículo 9. *De las personas vocales de la Comisión.*

Las personas vocales de la Comisión tienen las siguientes facultades:

a) Asistir a las sesiones de la Comisión.

b) Examinar la documentación sobre los asuntos a tratar.

c) Recabar de la persona ponente, o de cualquier otro técnico presente en la sesión, las aclaraciones o explicaciones que estime necesarias para un mejor conocimiento de los

temas examinados, sin perjuicio de la información documental que sobre cada asunto se pondrá a su disposición desde la correspondiente convocatoria a través de medios telemáticos.

d) Intervenir en las deliberaciones y votar, en su caso, para la emisión de informes y de los acuerdos procedentes.

Artículo 10. *De la Secretaría de la Comisión.*

Corresponde a la Secretaría de la Comisión:

a) Efectuar las convocatorias de las sesiones de la Comisión por orden de la Presidencia, adjuntando las propuestas.

b) Asistir a la Presidencia, con voz pero sin voto, en tareas de dirección de las sesiones y votaciones, así como de asesoramiento legal del funcionamiento de la Comisión.

c) Redactar y levantar actas de las sesiones, y una vez visadas proceder a su remisión al órgano sustantivo, así como proveer cuantas notificaciones y publicaciones de los informes o acuerdos fueren pertinentes.

d) Expedir certificaciones sobre los acuerdos y datos contenidos en las actas de la Comisión.

e) Prestar asistencia a la Presidencia ejerciendo cuantas funciones les sean encomendadas por esta, e informando de las cuestiones que igualmente le sean requeridas.

f) Velar por la legalidad formal y material de las actuaciones de la Comisión, certificar las actuaciones de la misma y garantizar que los procedimientos y reglas de constitución y adopción de los acuerdos sean respetadas.

g) Cualquier otra función que le sea expresamente encomendada.

CAPÍTULO II

Competencias

Artículo 11. *Competencias de la Comisión.*

1. La Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental actuará como órgano ambiental en relación con los planes, programas y proyectos de competencia de la Administración Autonómica, así como los casos en que, previo convenio, desempeñe esa función respecto de planes, programas o proyectos de competencia insular o municipal.

Igualmente, en los municipios de menos de 100.000 habitantes de derecho, le corresponderá la evaluación ambiental de la ordenación estructural de los planes generales de ordenación, así como en los casos de modificación sustancial de los mismos.

2. En tanto que órgano ambiental, la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental desempeñará las tareas que la legislación básica y la autonómica asignan a esta clase de órgano.

CAPÍTULO III

De las personas ponentes y de la preparación de asuntos

Artículo 12. *Persona ponente en las sesiones de la Comisión y formulación de la propuesta.*

Para los asuntos que deba tratar la Comisión, será formulada propuesta:

a) Por la Viceconsejería a la que esté adscrito el Servicio competente en materia de Evaluación de Planes y Programas, pudiendo actuar como ponente quien ostente la Jefatura de Servicio correspondiente o persona en quien se delegue en caso de ausencia, vacante o enfermedad, del área funcionalmente competente, que expondrá técnica y jurídicamente el documento, informe o declaración sometido a la Comisión.

b) Por la Viceconsejería a la que esté adscrito el Servicio competente en materia de declaraciones e informes de impacto ambiental de proyectos, pudiendo actuar como ponente quien ostente la Jefatura de Servicio correspondiente o persona en quien se delegue en caso de ausencia, vacante o enfermedad, del área funcionalmente competente, que

expondrá técnica y jurídicamente el documento, informe o declaración sometido a la Comisión.

Artículo 13. *De la documentación a presentar.*

1. La documentación requerida para el sometimiento de un asunto a la Comisión será la exigida, según los casos, en la legislación básica sobre evaluación ambiental, así como en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y las normas que la desarrollen.

2. En los supuestos en los que la documentación remitida no cumpla con el contenido establecido en la normativa a que se refiere el apartado anterior, la Presidencia de la Comisión formulará el respectivo requerimiento de subsanación al órgano sustantivo o, en su caso, al promotor, de conformidad con la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En caso de no atenderse el requerimiento en el plazo establecido, por dicha Presidencia se dictará la correspondiente resolución de desistimiento.

Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de los acuerdos de inadmisión de la solicitud que pueda adoptar la Comisión, en los supuestos establecidos en la legislación sobre evaluación ambiental.

3. La documentación técnica que se presente deberá identificar a su autor o autores indicando su titulación y, en su caso, profesión reglada. Además, deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor, así como la diligencia por parte del funcionario autorizado.

CAPÍTULO IV

Régimen de impugnación de los acuerdos y resoluciones

Artículo 14. *Régimen de impugnación de los acuerdos y resoluciones.*

1. En los supuestos de evaluación ambiental de planes y programas, no cabrá recurso alguno contra las Declaraciones Ambientales Estratégicas e Informes Ambientales Estratégicos, sin perjuicio de los que en su caso procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa cuando estos no tengan la naturaleza de disposición de carácter general.

2. En el caso de evaluación de impacto ambiental de proyectos, no cabrá recurso alguno contra la Declaración de Impacto Ambiental e Informe de Impacto Ambiental, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa y judicial frente al acto por el que se autoriza el proyecto.

3. Las resoluciones de desistimiento adoptadas por la Presidencia con arreglo a lo previsto en el artículo 13.2 del presente Reglamento, constituyen actos de trámite cualificados frente a los cuales podrá interponerse recurso de alzada ante la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental.

4. Las resoluciones de inadmisión que adopte la Comisión constituyen actos de trámite cualificados que agotan la vía administrativa, y frente a las cuales podrá interponerse el correspondiente recurso potestativo de reposición, o bien directamente recurso contencioso-administrativo.

CAPÍTULO V

Plazos

Artículo 15. *Cómputo de plazos.*

A los efectos del cómputo de los plazos para la emisión de informes o acuerdos en los procedimientos sometidos a la Comisión, se tomarán como fecha de referencia la de entrada en el Registro Oficial de la Consejería a la que está adscrita la Comisión y siempre y cuando dicha documentación se ajuste al contenido exigido por este Reglamento.

Artículo 16. *Suspensión de plazos.*

La suspensión de plazo para resolver sobre la emisión de Informe Ambiental Estratégico, la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica, la emisión de Informe de Impacto Ambiental o de la Declaración de Impacto Ambiental se producirá en los casos establecidos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y de procedimiento administrativo común.

TÍTULO III

De la Comisión Autonómica De Informe Único

CAPÍTULO I

Composición de la Comisión

Artículo 17. *Composición de la Comisión Autonómica de Informe Único.*

1. Integran la Comisión Autonómica de Informe Único las siguientes personas:

a) Presidencia: la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Vicepresidencia primera: la persona titular de la Dirección General competente en materia de ordenación territorial. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, será sustituida por la persona titular de la Secretaría General Técnica del Departamento competente en materia de ordenación territorial.

c) Vicepresidencia segunda: la persona titular de la Dirección General competente en materia de protección de la naturaleza. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, será sustituida por la persona titular de la Dirección Ejecutiva de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.

d) Vocales:

– La persona titular de la Dirección General competente en materia de industria y energía, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– Una persona en representación de la Consejería competente en materia de hacienda, que ostente la titularidad de una Dirección General, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– Una persona en representación de la Consejería competente en materia de vivienda, con cargo de Dirección General o equivalente, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– Una persona en representación de la Consejería competente en materia de sanidad, que ostente la titularidad de una Dirección General, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– Una persona en representación de la Consejería competente en materia de educación, que ostente la titularidad de una Dirección General, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– La persona titular de la Dirección General competente en materia de agricultura, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– La persona titular de la Dirección General competente en materia de aguas, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– Una persona en representación de la Consejería competente en materia de obras públicas, que ostente la titularidad de una Dirección General, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– Una persona en representación de la Consejería competente en materia de turismo, que ostente la titularidad de una Dirección General, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– Una persona en representación de la Consejería competente en materia de cultura, que ostente la titularidad de una Dirección General, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– La persona titular de la Dirección General competente en materia de protección de la naturaleza, o persona suplente designada al efecto por su titular.

– La persona titular de la Dirección del Instituto Canario de Igualdad, o persona suplente designada al efecto por su titular.

e) La persona titular de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias, o bien Letrado o Letrada de dicho Servicio Jurídico a quien haya designado aquella, con voz pero sin voto, limitada su actuación a cuestiones de estricta legalidad.

f) Secretaría: una persona funcionaria de la Consejería competente en materia de ordenación territorial, con la titulación de Grado en Derecho o equivalente, perteneciente al Grupo A, Subgrupo A1 y con categoría de Jefatura de Servicio, que se designe por la Presidencia de la Comisión a propuesta de la Secretaría General Técnica, con voz pero sin voto. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, será sustituida por otra persona funcionaria que reúna los mismos requisitos.

2. Las designaciones que sean precisas por aplicación del apartado 1 de este artículo, corresponderán a los respectivos Consejeros o Consejeras.

3. Cuando el orden del día de la Comisión incluya la emisión del Informe Único sobre instrumentos de ordenación municipales, será convocado, con voz pero sin voto, la persona titular de la Alcaldía del municipio afectado. Igualmente, será convocado, con voz pero sin voto, la persona titular del Cabildo afectado cuando se incluya la emisión de Informe Único sobre instrumentos de ordenación promovidos por los mismos.

4. Las personas integrantes de la Comisión ejercerán sus funciones con autonomía, imparcialidad y objetividad, basando su actuación en los principios de celeridad y eficacia, con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho.

En ningún caso las personas vocales designadas para formar parte de la Comisión Autonómica de Informe Único podrán ejercer como miembros en la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental.

5. La Presidencia podrá invitar a las sesiones de la Comisión a las personas o instituciones que estime convenientes para el mejor asesoramiento de la misma, que asistirán con voz pero sin voto.

6. En todo caso, la composición de la Comisión deberá respetar el principio de representación equilibrada de mujeres y hombres, en los términos establecidos en el artículo 12.2 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres.

Artículo 18. *De la Presidencia de la Comisión.*

Corresponde a la Presidencia de la Comisión el ejercicio de las siguientes funciones:

a) Ostentar la representación de la Comisión.

b) Convocar las sesiones de la Comisión y fijar el orden del día.

c) Presidir las sesiones, dirigiendo las deliberaciones y las votaciones.

d) Dirimir con voto de calidad los empates en las votaciones.

e) Solicitar informes técnicos y jurídicos para el mejor asesoramiento de la Comisión.

f) Adoptar cuantos actos sean procedentes para asegurar la efectividad y ejecución de los acuerdos de la Comisión.

g) Proceder a la devolución de la documentación sometida a Informe Único cuando se aprecien deficiencias en la misma que haga imposible la emisión del citado informe, formulando el correspondiente requerimiento de subsanación con arreglo a lo previsto en la legislación básica sobre procedimiento administrativo común, y en su caso, dictando la correspondiente resolución de desistimiento.

h) Solicitar las prórrogas de los plazos establecidos para la emisión del citado informe cuando el concedido por el órgano sustantivo se considere insuficiente para la emisión del mismo.

i) Visar las actas y certificaciones de los acuerdos del órgano.

j) Resolver sobre las recusaciones promovidas en relación con las personas integrantes de la Comisión.

k) Cuantas otras funciones sean inherentes a la Presidencia del Órgano.

Artículo 19. *De las Vicepresidencias de la Comisión.*

Corresponde a las Vicepresidencias:

a) Sustituir a la Presidencia de la Comisión en los casos de vacante, ausencia o enfermedad u otra causa legal, según el orden de prelación dispuesto en el artículo 17.1, apartados b) y c), del presente Reglamento, teniendo preferencia las personas titulares frente a las personas suplentes.

b) Aquellas funciones que expresamente le delegue la Presidencia de la Comisión.

Artículo 20. *De las personas vocales de la Comisión.*

Las personas vocales de la Comisión tienen las siguientes facultades:

a) Asistir a las sesiones de la Comisión.

b) Examinar la documentación sobre los asuntos a tratar.

c) Recabar de la persona ponente, o de cualquier otro técnico presente en la sesión, las aclaraciones o explicaciones que estime necesarias para un mejor conocimiento de los temas examinados sin perjuicio de la información documental que sobre cada asunto se pondrá a su disposición desde la correspondiente convocatoria a través de su sede electrónica.

d) Intervenir en las deliberaciones y votar, en su caso, para la emisión de los informes y acuerdos.

Artículo 21. *De la Secretaría de la Comisión.*

Corresponde a la Secretaría de la Comisión:

a) Efectuar las convocatorias de las sesiones de la Comisión por orden de la Presidencia, adjuntando las propuestas.

b) Asistir a la Presidencia, con voz pero sin voto, en tareas de dirección de las sesiones y votaciones, así como de asesoramiento legal del funcionamiento de la Comisión.

c) Redactar y levantar actas de las sesiones, y una vez visadas, proceder a su remisión al órgano sustantivo, así como proveer cuantas notificaciones y publicaciones de los informes, acuerdos y resoluciones fueren pertinentes.

d) Expedir certificaciones sobre los acuerdos y datos contenidos en las actas de la Comisión.

e) Prestar asistencia a la Presidencia ejerciendo cuantas funciones les sean encomendadas por esta e informando de las cuestiones que igualmente le sean requeridas.

f) Velar por la legalidad formal y material de las actuaciones de la Comisión, certificar las actuaciones de la misma y garantizar que los procedimientos y reglas de constitución y adopción de acuerdos son respetados.

g) Cualquier otra función que le sea expresamente encomendada.

CAPÍTULO II

Competencias de la Comisión

Artículo 22. *Competencias de la Comisión.*

1. Corresponde a la Comisión la emisión de Informe Único, con carácter preceptivo y vinculante, del documento aprobado inicialmente de los siguientes instrumentos de ordenación:

a) Planes Insulares de Ordenación.

b) Planes Territoriales Especiales.

c) Planes Territoriales Parciales.

d) Planes Generales de Ordenación.

e) Cualquier otro expresamente establecido por la legislación que resulte aplicable.

Igualmente, se emitirá Informe Único en aquellos supuestos en los que así sea requerido conforme a norma legal o reglamentaria.

2. Los Informes Únicos se pronunciarán sobre las cuestiones sectoriales relativas a las competencias de carácter autonómico que pudieran resultar afectadas por el Plan.

3. Asimismo, en cumplimiento del principio de lealtad institucional y seguridad jurídica, si la Comisión advirtiere que existe algún aspecto del plan sometido a informe del que pudiera resultar una manifiesta infracción del ordenamiento jurídico, lo pondrá en conocimiento del Cabildo o Ayuntamiento correspondiente.

4. Los informes que emita la Comisión podrán ser:

a) Favorables: cuando se estime que el plan sometido a informe se ajusta a la normativa sectorial que resulte de aplicación y no incurre en infracción del ordenamiento jurídico.

b) Condicionados: cuando las deficiencias advertidas en el mismo sean susceptibles de subsanación.

c) Desfavorables: cuando se infrinja la normativa sectorial o el resto del ordenamiento jurídico.

5. Los Informes que emita la Comisión Autonómica de Informe Único se basarán estrictamente en criterios de legalidad.

CAPÍTULO III

De las personas ponentes y de la preparación de asuntos

Artículo 23. *De la persona ponente de la Comisión y de la formulación de la propuesta.*

Para los asuntos que deba tratar la Comisión, será formulada propuesta por parte de la persona titular de la Dirección General competente en materia de ordenación territorial, y podrá actuar como ponente la persona que ostente la Jefatura de Servicio correspondiente, o quien la sustituya en caso de ausencia, vacante o enfermedad, del área funcionalmente competente, que expondrá técnica y jurídicamente el informe o propuesta sometida a la Comisión.

Artículo 24. *Preparación de asuntos.*

1. Para la emisión del Informe Único por la Comisión se requerirá la presentación, en soporte electrónico, de un ejemplar completo del expediente administrativo con su correspondiente índice, y de un ejemplar completo del instrumento de ordenación correspondiente y los documentos técnicos que lo conformen, debidamente firmados por sus autores.

Tanto el expediente como el documento del instrumento de ordenación deberán venir diligenciados por persona funcionaria autorizada.

2. El procedimiento para la emisión del Informe Único se desarrollará de la siguiente manera:

a) Recibida por parte del Servicio de apoyo al Órgano Colegiado la solicitud de emisión de Informe Único, el mismo dará traslado al Servicio correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial, a los efectos de que en el plazo de diez días se pronuncie sobre si la documentación presentada reúne los requisitos exigidos por la legislación aplicable.

b) Si la documentación presentada no reúne dichos requisitos, la misma se remitirá a la Administración correspondiente a los efectos de que proceda a su subsanación en el plazo máximo de diez días, con suspensión de los plazos otorgados para la emisión del informe. En caso de no atenderse el requerimiento de subsanación en el plazo establecido, por la Presidencia de la Comisión se dictará la correspondiente resolución teniendo por desistida a la Administración solicitante, con arreglo a lo previsto en la legislación básica sobre procedimiento administrativo común.

c) Si se admite la documentación, se procederá por parte del Servicio de apoyo al Órgano Colegiado a solicitar informes a los distintos Departamentos de la Comunidad Autónoma competentes por razón de la materia.

d) Una vez recabada por el Servicio de apoyo la totalidad de los informes solicitados, se dará traslado de los mismos al Servicio competente para que proceda al análisis de los mismos, con carácter previo a la emisión de la propuesta por parte del órgano competente.

e) Elaborado dicho análisis, se procederá a la emisión, por parte de la persona titular de la Dirección General competente en materia de ordenación territorial, del correspondiente informe-propuesta, que será sometido a la Comisión.

CAPÍTULO IV

Régimen de impugnación de acuerdos y resoluciones

Artículo 25. *Régimen de impugnación de acuerdos y resoluciones.*

1. El Informe Único emitido en la tramitación de los instrumentos de ordenación constituye un acto de trámite cualificado que agota la vía administrativa, y frente al cual podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante la Comisión, o bien directamente recurso contencioso-administrativo.

2. Las resoluciones de desistimiento dictadas por la Presidencia de acuerdo con los artículos 18.g) y 24.2.b) de este Reglamento, constituyen actos de trámite cualificados frente a los cuales podrá interponerse recurso de alzada ante la Comisión.

CAPÍTULO V

Plazos

Artículo 26. *Cómputo de plazos.*

A los efectos del cómputo de los plazos para la emisión de informe o acuerdo en los procedimientos sometidos a la Comisión, se tomará como fecha de referencia la de entrada en el Registro Oficial de la Consejería a la que está adscrita la Comisión, y siempre y cuando dicha documentación se ajuste al contenido establecido legal y reglamentariamente.

TÍTULO IV

Disposiciones de funcionamiento comunes a ambas comisiones

Artículo 27. *Convocatoria y sesiones.*

1. Las sesiones de las Comisiones serán convocadas por la Presidencia respectiva, con la periodicidad que determinen los asuntos a resolver o a propuesta de la mayoría absoluta de sus miembros con derecho a voto.

2. En las sesiones que se celebren a distancia, sus miembros podrán encontrarse en distintos lugares siempre y cuando se asegure por medios electrónicos o audiovisuales, la identidad de los miembros o personas que lo suplan, el contenido de sus manifestaciones, el momento en el que estas se producen, así como la interactividad e intercomunicación entre ellos en tiempo real y la disponibilidad de los medios durante la sesión. Entre otros, se considerarán incluidos los medios electrónicos válidos, las audioconferencias y las videoconferencias.

3. La convocatoria se realizará, como mínimo, con siete días hábiles de antelación, salvo en los casos de urgencia, apreciada por la Presidencia, en que bastará una antelación de veinticuatro horas.

4. La citación para la convocatoria será cursada por la Secretaría, en nombre de la Presidencia, incluyendo el orden del día y el lugar, día y hora de celebración en primera y segunda convocatoria. Podrá realizarse por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción por el destinatario y preferiblemente a través de medios electrónicos.

5. Junto a la convocatoria se enviarán los informes de las personas ponentes.

6. El orden del día será determinado por la Presidencia, al fijar la convocatoria, pudiendo, no obstante, ser modificado por motivos de urgencia, siempre y cuando sea comunicado en los términos previstos en el apartado 3 anterior.

7. Podrán ser objeto de deliberación y acuerdo asuntos que no estén incluidos en el orden del día de la convocatoria, siempre que estén presentes la totalidad de los miembros de la Comisión y sea declarada la urgencia del asunto por voto favorable de la mayoría.

Artículo 28. *Quórum.*

1. Para la válida constitución de las Comisiones, en primera convocatoria, a efectos de celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, será necesaria la asistencia presencial o a distancia de la Presidencia respectiva, o persona que la sustituya, de la Secretaría o persona que la sustituya, y de la mitad de los restantes miembros con derecho a voto.

2. De no existir el quórum previsto en el apartado anterior para la constitución de las Comisiones, estas podrán constituirse en segunda convocatoria, transcurridos treinta minutos desde la hora señalada para la primera, siempre que estén presentes la Presidencia respectiva, o quien la sustituya, la Secretaría, o quien la sustituya y, al menos, cinco de los restantes miembros con derecho a voto.

3. De no existir el quórum previsto en el apartado anterior para la constitución, la Presidencia dejará sin efecto la convocatoria, incluyendo los asuntos no tratados en el orden del día de la siguiente sesión.

Artículo 29. *Régimen de adopción de acuerdos.*

1. Abierta la sesión de la Comisión correspondiente por la Presidencia, se procederá, en su caso, a la aprobación del acta de la última sesión celebrada, la cual será previamente repartida entre las personas asistentes.

En ningún caso podrá modificarse el fondo de los informes y de los acuerdos emitidos y solo cabrá subsanar los meros errores materiales o de hecho. Al reseñar en cada acta la lectura y aprobación de la anterior, se consignarán las observaciones y rectificaciones practicadas.

2. A continuación se iniciará el examen y debate de los asuntos siguiendo el orden del día, con la lectura íntegra, o en extracto, de la propuesta, así como con una exposición y justificación de la propuesta a cargo de la persona ponente de la Comisión.

Las personas integrantes de la Comisión podrán solicitar la lectura íntegra de aquellas partes de la propuesta que se consideren convenientes para la mejor comprensión. Tras la lectura, si nadie solicita la palabra, el asunto se someterá a votación.

3. Si se promueve el debate, las intervenciones serán ordenadas por la Presidencia, conforme a las siguientes reglas:

a) Se podrá fijar por la Presidencia un tiempo de intervención que será proporcional al empleado por la persona ponente; todo ello sin merma de las facultades para ordenar los debates que posee la Presidencia de la Comisión. Si durante la intervención de alguna persona vocal se abriera debate sobre otra cuestión, la Presidencia deberá advertirle para que vuelva a la cuestión objeto del debate.

b) A continuación, las personas integrantes de la Comisión consumirán su primer turno, sujeto a tiempo de intervención si así lo dispone la Presidencia. Transcurrido el tiempo establecido, la Presidencia, tras indicar dos veces a la persona oradora que concluya, le retirará la palabra.

c) Si se solicitara por algún miembro, se procederá a un segundo turno. Consumido este, la Presidencia dará por terminada la discusión, que se cerrará con la intervención de la persona ponente, en la que brevemente, si lo estima oportuno, rectificará o modificará su propuesta.

d) Los miembros con derecho a voto de las Comisiones podrán formular enmiendas al texto propuesto, con inclusión, en su caso, de texto alternativo. En tales supuestos se debatirán en primer lugar las enmiendas a la totalidad y posteriormente las enmiendas parciales.

4. Terminado el debate, se someterá el asunto a votación, conforme a las propuestas que se hagan por la Presidencia, pudiendo esta acordar que la votación se celebre con la presencia exclusiva de los miembros con derecho a voto, de la persona representante del Servicio Jurídico y de la Secretaría de la Comisión.

5. No obstante lo anterior, la Comisión correspondiente, a propuesta de su Presidencia, podrá acordar que uno o varios asuntos debatidos no se sometan a votación y queden sobre la mesa, incluyéndose en el orden del día de la siguiente sesión.

Asimismo, la Comisión correspondiente, a propuesta de la Presidencia, podrá acordar la alteración del orden del día de la sesión.

6. En el caso que, con carácter previo a la votación, la mayoría de las personas asistentes consideren que es necesario completar o aclarar los términos de la propuesta, podrá solicitarse, por una sola vez, nuevo informe al respecto, y el asunto podrá ser trasladado a la próxima sesión.

7. Los informes y declaraciones de las Comisiones serán adoptados por mayoría de votos.

8. Cuando una o más personas integrantes de la correspondiente Comisión, con derecho a voto, discrepen del criterio mayoritariamente adoptado, podrán presentar voto particular contra el acuerdo de la mayoría, debiendo así hacerlo constar antes de que se levante la sesión, pudiendo optar por manifestarlo verbalmente para su posterior transcripción en el acta, o remitirlo por escrito a la Secretaría dentro de un plazo no superior a tres días hábiles contados a partir del día siguiente a la terminación de la sesión. Los votos particulares se incorporarán al acuerdo adoptado y serán notificados junto a este.

Cuando las personas integrantes de las Comisiones voten en contra o se abstengan, quedarán exentos de la responsabilidad que, en su caso, puedan derivarse de los acuerdos adoptados.

Artículo 30. *De las actas.*

1. De cada sesión que celebren las Comisiones se levantará acta por la Secretaría respectiva, que especificará la relación de asistentes, el orden del día de la reunión, las circunstancias del lugar y tiempo en que se han celebrado, los puntos principales de las deliberaciones, así como el contenido de los acuerdos adoptados.

Podrán grabarse las sesiones que celebren las Comisiones. El fichero resultante de la grabación, junto con la certificación expedida por la respectiva Secretaría sobre la autenticidad e integridad del mismo, y cuantos documentos en soporte electrónico se utilizasen como documentos de la sesión, podrán acompañar el acta de las sesiones, sin necesidad de hacer constar en ella los puntos principales de las deliberaciones.

2. El acta de cada sesión podrá aprobarse en la misma reunión o en la inmediata siguiente. La Secretaría elaborará el acta con el visto bueno de la Presidencia, y la remitirá por medios electrónicos a las personas integrantes de la Comisión correspondiente, quienes podrán manifestar por los mismos medios su conformidad o reparos al texto, a efectos de su aprobación, considerándose, en caso afirmativo, aprobada en la misma reunión.

Cuando se hubiese optado por la grabación de las sesiones celebradas o por la utilización de documentos en soporte electrónico, deberán conservarse de forma que se garantice la integridad y autenticidad de los ficheros electrónicos correspondientes y el acceso a los mismos por parte de las personas integrantes de la Comisión.

TÍTULO V

Disposiciones comunes para las personas integrantes de las comisiones

Artículo 31. *Duración de los nombramientos y cese.*

1. El nombramiento de todas las personas integrantes de las Comisiones será por el mismo periodo de duración de la legislatura, debiendo ser nombradas nuevamente una vez haya expirado dicho periodo.

2. Las personas integrantes de la Comisión cesarán por las siguientes causas:

a) Por renuncia.
b) Por expiración de su mandato.
c) Por muerte o incapacidad física o psíquica sobrevenida.
d) Por incumplimiento grave de sus obligaciones.

e) Por condena firme a pena privativa de libertad o de inhabilitación para empleo o cargo público.

Artículo 32. *Régimen de incompatibilidades y abstención de las personas integrantes de las Comisiones.*

1. A las personas integrantes de las Comisiones les será de aplicación el régimen de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, o norma que la sustituya.

2. Asimismo, deben abstenerse de intervenir en los supuestos de abstención y recusación previstos en la legislación básica sobre régimen jurídico del sector público.

3. En el caso de que se promueva recusación contra alguna persona integrante de las Comisiones en los términos de la legislación básica en materia de régimen jurídico del sector público, será competencia de la Presidencia de la correspondiente Comisión resolver sobre la misma.

§ 19

Decreto 25/2019, de 25 de marzo, por el que se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 68, de 8 de abril de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOC-j-2019-90445

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta disposición legal, en su artículo 23, prevé la existencia de un registro dirigido a garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación vigentes del sistema de planeamiento de Canarias, y a permitir la consulta pública de los mismos.

El apartado 4 de dicho artículo establece el mandato de regular, mediante reglamento, el régimen jurídico, adscripción y funcionamiento de dicho registro; tarea que se aborda mediante el presente Decreto, y que debe ser puesta en relación con las obligaciones de publicidad activa que, en materia de planeamiento, recoge el artículo 32.1.a) de la Ley 12/2014, de 26 de diciembre, de transparencia y de acceso a la información pública.

En virtud de lo expuesto, al amparo de los artículos 156 y 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y de la Disposición final decimoprimera de la referida Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta conjunta del Consejero de Presidencia, Justicia e Igualdad y de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el 25 de marzo de 2019,

DISPONGO

Artículo Único. *Creación del Registro de Planeamiento de Canarias y aprobación de su Reglamento de Organización y Funcionamiento.*

Se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento, cuyo texto figura como anexo al presente Decreto.

Disposición adicional primera. *Registro histórico.*

La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo dispondrá lo necesario para que los instrumentos de planeamiento que hayan dejado de estar vigentes, normalmente vinculados a los asientos de cancelación de inscripciones, pasen a formar parte de un registro histórico, custodiado por el propio órgano encargado del Registro de

Planeamiento de Canarias y accesible a la ciudadanía mediante el pago, en su caso, de las tasas que correspondan.

Disposición adicional segunda. *Cumplimiento de las obligaciones de transparencia activa relativas a los instrumentos de ordenación.*

El Registro de Planeamiento de Canarias constituye la base de datos a través de la cual la Administración Pública de la Comunidad Autónoma dará cumplimiento a las obligaciones específicas de publicidad activa relativas a los instrumentos de ordenación vigentes del sistema de planeamiento de Canarias, contempladas en el artículo 32.1.a) de la Ley 12/2014, de 26 de diciembre, de transparencia y de acceso a la información pública.

Disposición transitoria única. *Incorporación del planeamiento vigente al Registro.*

1. Los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto, y que hayan sido ya publicados en el diario o diarios oficiales correspondientes, serán objeto de inscripción en el Registro de Planeamiento de Canarias, abriéndose al efecto las hojas registrales correspondientes.
2. Dicha inscripción se practicará de oficio por la Consejería de la que dependa el Registro, o a solicitud de las Administraciones interesadas, en función de qué Administración haya aprobado definitivamente el instrumento a inscribir.
3. A tal efecto, los Cabildos Insulares y Ayuntamientos están obligados a remitir al Registro, en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, copia digital, con los requerimientos técnicos que se establezcan, tanto de los documentos de su competencia objeto de inscripción, como de los que puedan ser objeto de anotaciones o de notas marginales conforme a lo establecido en el Reglamento que se aprueba mediante este Decreto.

Disposición final primera. *Desarrollo.*

1. En el marco del mandato de desarrollo reglamentario contenido en el artículo 23.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en virtud de la potestad reglamentaria legalmente atribuida a los Consejeros y Consejeras, la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial se encuentra facultada para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que se aprueba.
2. En particular, dicha persona titular de la Consejería está habilitada para establecer, mediante Orden Departamental:

a) Los modelos de hoja registral.
b) Los modelos tipo, en su caso, de asientos de inscripción, anotación, cancelación y notas marginales.
c) Los modelos de solicitud para cada caso.
d) El formato y requerimientos técnicos de la documentación a remitir o depositada.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO

Reglamento de organización y funcionamiento del Registro de Planeamiento de Canarias

El acceso a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación ambiental, la ordenación del territorio y el urbanismo constituye un derecho básico que corresponde a toda la ciudadanía.

En orden a su efectividad, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 23, prevé la creación de un registro del

planeamiento de Canarias, que permita el ejercicio de ese derecho, en concreto, el de poder consultar en todo momento cualquier instrumento de ordenación vigente, conocer su contenido y solicitar copias, tanto de modo presencial, como por vía telemática. El presente Reglamento da cumplimiento a la previsión legal de creación de ese registro, desarrollando su régimen jurídico, estableciendo su adscripción orgánica y fijando sus normas de funcionamiento.

Dicho precepto entronca, asimismo, con la previsión contenida en el artículo 32.1.a) de la Ley 12/2014, de 26 de diciembre, de transparencia y de acceso a la información pública, que establece que la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias deberá mantener una base de datos actualizada y accesible al público, que contenga de forma unitaria todos los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias que se encuentren vigentes, al objeto de permitir la consulta de su documento íntegro y sus correspondientes modificaciones y revisiones, incluyendo las resoluciones judiciales firmes que afecten a la vigencia de cualquiera de sus determinaciones.

Además, deben tenerse en cuenta las previsiones contenidas en los artículos 103.3 y 105 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, que contienen recordatorios a las obligaciones de publicidad de los instrumentos de ordenación a través del Registro de Planeamiento de Canarias.

El presente texto normativo se estructura en cinco capítulos. El capítulo I establece las bases de la regulación: en particular, determina la condición de registro público administrativo, su finalidad como instrumento garante de la publicidad de los instrumentos de planeamiento y su soporte exclusivamente electrónico, sin que ello obste a que el acceso a su contenido pueda ser presencial o telemático. El Capítulo II desarrolla la estructura «documental» del Registro, que se divide en tres secciones (autonómica, insular y municipal), siendo la unidad registral cada instrumento de planeamiento. El Capítulo III se centra en las distintas clases de asientos, esto es, de inscripciones registrales, diferenciando la inscripción, la anotación, la cancelación y las notas marginales. El Capítulo IV regula el procedimiento de inscripción registral, que o bien puede iniciar la Consejería responsable del Registro o bien puede producirse a solicitud de Cabildos Insulares o Ayuntamientos, y el procedimiento para realizar anotaciones y notas marginales. Finalmente, el Capítulo V se centra en la relación del Registro con la ciudadanía, regulando, a estos efectos, el acceso a su contenido, y la posibilidad de que se formulen consultas o se expidan certificaciones sobre lo contenido en el Registro.

El presente Reglamento es coherente con los principios de buena regulación previstos en la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. Concretamente, cumple con los principios de necesidad y eficacia, en tanto da cumplimiento al mandato legal de regulación de la organización y del funcionamiento del Registro de Planeamiento de Canarias; con el de seguridad jurídica, en cuanto regula de forma clara y precisa la estructura y normas de actuación de este Registro; con el principio de proporcionalidad, en cuanto recoge el contenido mínimo imprescindible para asegurar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto por la legislación, así como la puesta en marcha del Registro y su normal funcionamiento; con el principio de transparencia, habiendo sido sometida la iniciativa normativa a consulta previa e información pública de la ciudadanía, siendo, además, en sí mismo, un instrumento garante de la transparencia; y también con el principio de eficiencia, al regularse procedimientos simplificados de acceso al Registro y de disponibilidad de la información contenida en el mismo.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El Registro de Planeamiento de Canarias es un registro público, de carácter administrativo y de ámbito autonómico, adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que tiene por objeto garantizar la publicidad del sistema de planeamiento de Canarias mediante la inscripción completa y actualizada de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial o urbanística vigentes, incluyendo los

instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000, así como mediante la incorporación de cualquier otra resolución posterior, judicial o administrativa, que afecte a su vigencia o al contenido de los mismos.

Artículo 2. *Dependencia orgánica.*

1. El Registro de Planeamiento de Canarias funcionará bajo la dependencia orgánica de la Viceconsejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. Corresponde a dicha Viceconsejería la gestión del Registro y la custodia de la documentación en el contenida, a través de la unidad administrativa correspondiente, sin perjuicio de la alta dirección que puede ejercer la persona titular de la Consejería en la que se integra.

Artículo 3. *Soporte documental.*

El soporte del Registro de Planeamiento de Canarias será exclusivamente electrónico, en un formato que permita garantizar la autenticidad, integridad y conservación de los documentos inscritos, así como su consulta.

Artículo 4. *Acceso universal.*

Podrá acceder al Registro de Planeamiento de Canarias, para su consulta, cualquier persona o entidad, pública o privada, por vía presencial o telemática y con carácter gratuito, sin perjuicio de los requisitos que establece el presente Reglamento para la obtención de copias simples, copias autorizadas o certificaciones.

Artículo 5. *Obligatoriedad de los asientos.*

1. La práctica de los distintos asientos en el Registro regulados en el presente Reglamento será obligatoria y podrá realizarse:

a) De oficio, por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los casos previstos en este Reglamento.

b) A solicitud de los Cabildos Insulares y Ayuntamientos de Canarias, respecto de los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva les corresponda, así como de las resoluciones judiciales y administrativas que afecten a su vigencia o al contenido de los mismos.

2. Con carácter general, las Administraciones Públicas con competencias en materia de ordenación del territorio, de los recursos naturales y urbanística tienen la obligación de comunicar al Registro, y en su caso de promover la práctica de los asientos que correspondan, respecto de cualquier acto con transcendencia registral que afecte a la vigencia o contenido del planeamiento inscrito de su competencia.

Artículo 6. *Contenido del Registro.*

Accederán al Registro de Planeamiento de Canarias, a través del tipo de asiento que corresponda según lo dispuesto en el Capítulo III, los siguientes actos:

a) Los acuerdos de aprobación definitiva y un ejemplar completo de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística que se adopten en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma, conforme a la relación incluida en el anexo de este Reglamento.

b) Los acuerdos de aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento, junto con un ejemplar completo del documento de la modificación.

c) Los autos, sentencias y resoluciones judiciales firmes por los que se declare la nulidad de la totalidad o de parte de los instrumentos de planeamiento inscritos.

d) Las medidas cautelares judiciales, y las administrativas que pudieran ser adoptadas en su caso, que decreten la suspensión total o parcial de la aplicación o vigencia de los instrumentos de planeamiento señalados, así como las medidas provisionales, previas o consecuentes a la iniciación de un procedimiento administrativo que se adopten con la misma finalidad.

e) Las resoluciones y actos administrativos firmes en vía administrativa, cualquiera que sea la autoridad de que procedan, que afecten total o parcialmente a la vigencia o contenido del planeamiento inscrito.

f) Los acuerdos de suspensión y la normativa sustantiva transitoria a que se refieren los apartados 2 y 3 del artículo 168 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CAPÍTULO II

Secciones y unidades registrales

Artículo 7. *Secciones registrales.*

El Registro de Planeamiento de Canarias se estructura en tres Secciones:

a) Sección de Planeamiento Autonómico, en la que se integrarán los instrumentos de ordenación ambiental y territorial de ámbito autonómico, y aquellos cuyo ámbito exceda del de una isla.

b) Sección de Planeamiento Insular, en la que se integrarán los instrumentos de ordenación ambiental y territorial de ámbito insular, y aquellos cuyo ámbito territorial exceda del de un municipio.

c) Sección de Planeamiento Municipal, en la que se integrarán aquellos otros instrumentos cuyo ámbito territorial sea igual o inferior al de un municipio.

Artículo 8. *Unidad registral.*

1. La unidad de información básica del Registro de Planeamiento de Canarias es la hoja registral, que garantiza que la información contenida en la misma es completa y fiable.

2. Existirá una hoja registral para cada uno de los instrumentos de ordenación que conforman el sistema de planeamiento de Canarias, con independencia de la sección autonómica, insular o municipal en la que se integren.

3. Las relaciones entre los distintos instrumentos de ordenación inscritos se ajustarán a las reglas, principios y criterios fijados por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, a los cuales debe acomodarse el funcionamiento del Registro.

CAPÍTULO III

Tipos de asientos

Artículo 9. *Tipos de asientos.*

En las respectivas Secciones de Planeamiento Autonómico, Insular y Municipal, se practicarán los siguientes asientos:

a) Inscripción.
b) Anotación.
c) Cancelación.
d) Nota marginal.

Artículo 10. *Inscripción.*

1. Será objeto de inscripción en cada hoja registral el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación correspondientes y de sus modificaciones, debiendo contener dicha inscripción, al menos, los siguientes datos:

a) Ámbito de aplicación autonómico, insular o municipal, especificando el ámbito territorial concreto u objeto de ordenación cuando corresponda.

b) Identificación del plan objeto de inscripción. Asimismo, cuando se trate de un instrumento de desarrollo, deberá especificarse el instrumento de planeamiento al cual este desarrolla y complementa.

c) Promotor del instrumento de ordenación, sea la propia Administración o una persona física o jurídica.

d) Órgano que haya adoptado el correspondiente acuerdo, fecha de adopción y sentido del mismo.

e) Fecha de publicación, de entrada en vigor y periodo de vigencia, en el momento en que se tenga constancia de estos datos.

f) Cuando se trate de acuerdos de modificación parcial de los instrumentos de planeamiento, se hará constar su ámbito territorial concreto, identificando asimismo el instrumento que se modifica así como la fecha de aprobación y la fecha de publicación de este último.

2. Asimismo, formarán parte de la hoja registral, mediante el enlace correspondiente, una copia autenticada, diligenciada y completa de los documentos inscritos en la misma, así como el resumen ejecutivo no técnico exigido por la legislación estatal en materia de suelo.

3. En caso de modificación sustancial plena de un instrumento de ordenación, además de proceder a la inscripción de dicha modificación, se practicará también, de oficio, la oportuna cancelación de la inscripción del instrumento original.

4. Igualmente, cuando se produzca la anulación de un instrumento de ordenación, será objeto de inscripción el instrumento anterior que hubiera sido derogado por aquel y que, por virtud de esa declaración, recobre su vigencia, debiendo especificarse esta circunstancia en la inscripción.

Artículo 11. *Anotación.*

Serán objeto de anotación:

a) Las sentencias y resoluciones judiciales firmes por las que se declare la nulidad parcial de los instrumentos de planeamiento inscritos.

b) Las medidas cautelares judiciales, y las administrativas que pudieran ser adoptadas en su caso, que decreten la suspensión total o parcial de la aplicación o vigencia de los instrumentos de planeamiento señalados, así como las medidas provisionales, previas o consecuentes a la iniciación de un procedimiento administrativo que se adopten con la misma finalidad.

c) Las resoluciones y actos administrativos firmes en vía administrativa, cualquiera que sea la autoridad de que procedan, que afecten total o parcialmente a la vigencia o contenido del planeamiento inscrito. En particular, se anotarán los acuerdos o resoluciones de revisión de oficio de los instrumentos de ordenación inscritos, por los que se declare la nulidad parcial de los mismos.

d) Los acuerdos de suspensión y la normativa sustantiva transitoria a que se refieren los apartados 2 y 3 del artículo 168 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 12. *Cancelación de las inscripciones.*

Darán lugar a la cancelación de las inscripciones:

a) Los acuerdos de aprobación definitiva de la modificación sustancial plena de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística. En este caso, se practicarán simultáneamente la inscripción de la modificación sustancial plena, y la cancelación de oficio de la inscripción del instrumento original modificado.

b) Las sentencias judiciales firmes por las que se declare la nulidad total de los instrumentos de planeamiento inscritos.

c) Los acuerdos y resoluciones firmes de revisión de oficio de los instrumentos de planeamiento inscritos, por los que se declare la nulidad total de los mismos.

d) El transcurso del plazo de seis meses sin que se hubiera producido la publicación del instrumento de ordenación, a que se refiere el artículo 19.4 del presente Reglamento.

Artículo 13. *Cancelación de las anotaciones.*

Serán canceladas, sin que ello suponga alteración alguna de la correspondiente hoja registral, las siguientes anotaciones y en los siguientes casos:

a) Las anotaciones de sentencias y resoluciones judiciales firmes de anulación parcial del planeamiento, cuando se dicte Sentencia estimatoria de un recurso extraordinario de revisión contra las mismas.

b) Las anotaciones de medidas cautelares y provisionales, cuando se dicte resolución judicial o administrativa que acuerde el levantamiento de las mismas.

c) Las anotaciones de las resoluciones y actos administrativos a que se refiere el apartado c) del artículo 11 de este Reglamento, cuando resulten anulados, revocados o dejados sin efecto.

d) Las anotaciones de acuerdos de suspensión y de la normativa sustantiva transitoria a que se refiere el apartado d) del artículo 11 de este Reglamento, cuando se apruebe el instrumento de ordenación al que se incorpore dicha normativa con carácter definitivo.

Artículo 14. *Notas marginales.*

1. Se harán constar por nota marginal, entre otros, los acuerdos de incoación de procedimientos de revisión de oficio de los planes inscritos, las providencias de admisión a trámite de los recursos contencioso-administrativos que se interpongan contra cualquiera de ellos y, en general, todos aquellos actos y resoluciones que puedan afectar al contenido de las inscripciones o de las anotaciones y no sean susceptibles de inscripción o de anotación o no den lugar a la cancelación de asiento alguno.

2. En particular, se harán constar por nota marginal las sentencias no firmes que afecten a la vigencia de cualquier instrumento de ordenación, en cuanto se tenga conocimiento de las mismas, así como los requerimientos de aclaración, actualización o mejora de datos a que se refiere el artículo 19.2 de este Reglamento.

3. La práctica de notas marginales deberá ser promovida por la Administración que haya aprobado definitivamente el instrumento afectado por el asiento.

CAPÍTULO IV

Procedimientos

Sección 1.ª Procedimiento de Inscripción Registral

Artículo 15. *Iniciación.*

1. El procedimiento de inscripción podrá iniciarse de oficio o a solicitud de los respectivos Cabildos Insulares o Ayuntamientos, en los términos previstos en el presente Reglamento.

2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo inscribirá de oficio los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda al Gobierno o a la Administración de la Comunidad Autónoma.

Dicha inscripción se realizará en cuanto se disponga de la documentación completa, que deberá ser remitida por el Centro Directivo que haya tramitado el instrumento de ordenación correspondiente. Esta documentación será la exigida en las letras a) y b) del artículo 16.1 del presente Reglamento.

En este caso, la inscripción se acordará en un trámite único, mediante resolución de la persona titular de la unidad administrativa responsable del Registro, procediéndose a continuación a practicar el asiento sin necesidad de evacuar los trámites a que se refieren los artículos 16 a 19 siguientes.

3. Los procedimientos iniciados a solicitud de los Cabildos Insulares y Ayuntamientos se tramitarán con arreglo a lo dispuesto en los artículos 16 a 19 siguientes.

Artículo 16. *Solicitud de inscripción.*

1. La solicitud de inscripción por los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos de los instrumentos de planeamiento que aprueben, o de sus modificaciones, se realizará con arreglo al modelo oficial establecido por la Consejería a la que se encuentre adscrito el Registro, una vez que se produzca la aprobación definitiva de dichos instrumentos, debiendo acompañarse de la siguiente documentación:

a) Certificado del acuerdo de aprobación definitiva.

b) Un ejemplar íntegro del documento definitivamente aprobado, incluyendo el resumen ejecutivo no técnico exigido por la legislación estatal en materia de suelo.

2. Tanto la solicitud de inscripción como los documentos que la acompañen, serán remitidos en todo caso por vía telemática.

Artículo 17. *Análisis de la solicitud.*

1. Recibida por el órgano competente la solicitud de inscripción junto con los documentos que la acompañen, se evacuarán los informes técnicos que procedan para verificar que la documentación está completa, que es auténtica y que su formato es compatible con las especificaciones técnicas requeridas.

2. Si la solicitud de inscripción no reúne los requisitos señalados en el artículo anterior, la unidad administrativa responsable del Registro requerirá al Cabildo Insular o Ayuntamiento interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en la forma establecida, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición.

Artículo 18. *Calificación registral.*

1. A la vista de la documentación presentada y de los informes a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior, la persona titular de la unidad administrativa responsable del Registro emitirá la oportuna calificación mediante resolución debidamente motivada, que podrá ser favorable o desfavorable, si bien irá referida exclusivamente a los aspectos formales de la solicitud o de la documentación que la acompañe, sin que pueda extenderse a cuestiones jurídico-materiales de fondo o de procedimiento de aprobación de los documentos cuya inscripción se solicita.

En dicho trámite de calificación se analizará igualmente si la documentación remitida pudiera ser objeto de otro tipo de asiento. En tal caso, y previa audiencia de las partes interesadas por un plazo de quince días, la persona titular de la unidad administrativa responsable del Registro dictará la oportuna resolución de calificación decidiendo sobre la misma, y en la cual se podrá acordar la práctica del asiento que realmente corresponda.

2. En todo caso, la resolución de calificación será notificada por vía telemática al Cabildo Insular o Ayuntamiento respectivo.

3. Transcurridos dos meses desde que se produzca la solicitud de inscripción acompañada de los documentos a que se refiere el artículo 16.1 de este Reglamento sin haberse notificado al Cabildo Insular o al Ayuntamiento respectivo la resolución de calificación, se entenderá producida la calificación favorable por silencio administrativo.

4. Si la calificación fuese favorable, se procederá a la inscripción en los términos señalados en el artículo siguiente.

Artículo 19. *Práctica de la inscripción registral.*

1. Una vez calificada favorablemente la solicitud, la unidad administrativa responsable del Registro procederá al depósito e inscripción de los documentos a que se refiere, notificándolo a la Administración interesada.

2. Practicada la inscripción, la persona titular de la unidad administrativa responsable del Registro estará facultada para requerir, en cualquier momento, a los Cabildos Insulares o Ayuntamientos respectivos, cuantos datos y documentos considere necesarios para comprobar los datos inscritos, actualizarlos o mejorar la inscripción, requerimiento que deberá ser atendido en el plazo máximo de diez días.

3. Publicado el contenido de los planes en el Boletín Oficial correspondiente, la unidad administrativa responsable del Registro dejará constancia en el asiento de inscripción, de oficio, de la fecha de publicación, de entrada en vigor y periodo de vigencia del planeamiento que corresponda.

4. Si en el plazo de seis meses desde la notificación de la calificación favorable no se hubiese producido la publicación del instrumento de ordenación, la persona titular de la unidad administrativa responsable del Registro acordará de oficio la cancelación de la inscripción, previa audiencia del Cabildo Insular o Ayuntamiento interesado.

Artículo 20. *Consecuencias de la inscripción registral.*

1. La inscripción en el Registro de Planeamiento de Canarias de los actos y documentos objeto del mismo, dará fe de su existencia, autenticidad, contenido y fechas de adopción o aprobación.

2. La inscripción en el Registro no supone en ningún caso control de legalidad de los actos y documentos inscritos, sin perjuicio de las acciones que corresponda ejercitar a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma conforme a lo que establece la legislación reguladora de las bases de régimen local.

3. La publicidad registral no es condición para la entrada en vigor del planeamiento objeto de inscripción, la cual se producirá, conforme establece la legislación urbanística y de régimen local, tras la publicación de los mismos en el Boletín Oficial correspondiente.

Artículo 21. *Asientos de cancelación.*

Los asientos de cancelación de las inscripciones, en los supuestos en que proceda conforme a lo que establece el artículo 12 del presente Reglamento, se practicarán con arreglo al mismo procedimiento que las inscripciones.

Sección 2.ª Procedimientos para la práctica de anotaciones y notas marginales

Artículo 22. *Iniciación del procedimiento para la práctica de anotaciones.*

1. El procedimiento para la práctica de anotaciones podrá iniciarse de oficio o a solicitud de los Cabildos Insulares o Ayuntamientos.

2. Se practicarán de oficio por la Consejería competente, en cuanto se disponga de la documentación completa, las anotaciones relativas a:

a) Las sentencias y resoluciones judiciales firmes por las que se declare la nulidad parcial de los instrumentos de planeamiento inscritos, cuando la Administración Pública de la Comunidad Autónoma los haya aprobado definitivamente.

b) Las resoluciones y actos administrativos firmes en vía administrativa dictados por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma que afecten total o parcialmente a la vigencia o al contenido del planeamiento inscrito.

c) Los acuerdos de suspensión y la normativa sustantiva transitoria a que se refieren los apartados 2 y 3 del artículo 168 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

En este caso, la inscripción se acordará en un trámite único, mediante resolución de la persona titular de la unidad administrativa responsable del Registro, procediéndose a continuación a practicar el asiento sin necesidad de evacuar los trámites a que se refiere el artículo 23.

3. Se practicarán a solicitud de los Cabildos Insulares y Ayuntamientos respectivos las siguientes anotaciones:

a) Las relativas a sentencias y resoluciones judiciales firmes por las que se declare la nulidad parcial de los instrumentos de planeamiento inscritos.

b) Las medidas cautelares judiciales, y las administrativas que pudieran ser adoptadas en su caso, que decreten la suspensión total o parcial de la aplicación o vigencia de los instrumentos de planeamiento señalados, así como las medidas provisionales, previas o consecuentes a la iniciación de un procedimiento administrativo que se adopten con la misma finalidad.

c) Las resoluciones y actos administrativos firmes en vía administrativa de cualquier órgano insular o municipal que afecten total o parcialmente a la vigencia o al contenido del planeamiento inscrito.

4. Las personas interesadas en los procedimientos judiciales o administrativos que afecten a la vigencia o al contenido del planeamiento, distintas de la Administración autonómica, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos, no estarán legitimadas para promover la práctica de anotaciones, pero podrán dirigirse a la Administración interesada, requiriendo el cumplimiento de la obligación de promoverla.

Artículo 23. *Procedimiento para la práctica y cancelación de las anotaciones a solicitud de las entidades locales.*

1. En los supuestos de iniciación del procedimiento a solicitud de los Cabildos Insulares o Ayuntamientos, la solicitud de anotación se realizará por dichas corporaciones, por vía telemática y con arreglo al modelo oficial establecido por la Consejería de la que dependa el Registro, en el plazo de los veinte días siguientes a la fecha en que se produzca o, en su caso, se notifique la resolución o acto que deba ser objeto de la misma, acompañándose de una copia digitalizada del mismo.

2. Recibida la solicitud, será calificada mediante resolución de la persona titular de la unidad administrativa responsable del Registro, en relación con los aspectos formales de la misma o de la documentación que la acompañe.

En dicho trámite de calificación se analizará igualmente si el contenido de la resolución o acto pudiera ser objeto de otro tipo de asiento. En tal caso, y previa audiencia de las partes interesadas por un plazo de quince días, la persona titular de la unidad administrativa responsable del Registro dictará la oportuna resolución de calificación decidiendo sobre la misma, y en la cual se podrá acordar la práctica del asiento que realmente corresponda.

Artículo 24. *Procedimiento para la cancelación de anotaciones.*

Los asientos de cancelación de anotaciones, en los supuestos en que proceda conforme a lo que establece el artículo 13 del presente Reglamento, se practicarán con arreglo al mismo procedimiento que las anotaciones.

Artículo 25. *Procedimiento para la práctica y cancelación de notas marginales.*

Para la práctica de las notas marginales, así como para su cancelación en los supuestos en que proceda, se seguirá el procedimiento señalado para las anotaciones previsto en los artículos 22.2 y 23 del presente Reglamento.

CAPÍTULO V

Acceso al registro, consultas y certificaciones

Artículo 26. *Acceso al Registro y derecho de consulta.*

1. La Consejería de la que dependa el Registro garantizará el derecho de acceso a los documentos integrantes del mismo y a la obtención de copias autenticadas y simples de estos. El acceso al Registro será público, y la mera consulta de su contenido tendrá carácter gratuito.

2. El acceso al Registro y la consulta de los datos registrales podrá realizarse tanto de forma presencial como telemática. En el primer caso se realizará en las dependencias y horarios que la Consejería de la que dependa el Registro habilite para ello, debiendo disponer de los medios informáticos que permitan su consulta.

3. Sin perjuicio de la consulta directa en las dependencias de dicha Consejería y con los medios que esta habilite al efecto, se pondrá a disposición de la ciudadanía la información y documentación registrada mediante redes abiertas de telecomunicación que permitan la obtención de copia simple de los datos mediante descarga o impresión.

Artículo 27. *Certificación de los datos registrales.*

Toda persona tiene derecho a obtener copia autenticada o simple, expedida por el propio Registro, de la documentación accesible que forme parte del mismo. La expedición de copias autenticadas o simples podrá ser objeto de las tasas o exacciones que procedan.

Artículo 28. *Cláusulas de prevalencia.*

1. En caso de disconformidad entre los asientos practicados y la documentación depositada en el Registro, prevalecerá esta sobre aquellos.

No obstante, una vez advertida la disconformidad, la misma dará lugar a la correspondiente rectificación de errores, siempre que la discordancia no derive de la nulidad o anulabilidad de la correspondiente resolución de calificación, en cuyo caso se deberán iniciar los procedimientos de revisión correspondientes con arreglo a la legislación básica sobre procedimiento administrativo común.

2. En caso de disconformidad, los datos y determinaciones de planeamiento contenidas en el Boletín Oficial en el que se publique el correspondiente instrumento de ordenación, prevalecerán sobre los inscritos en el Registro.

ANEXO

Relación de instrumentos de ordenación inscribibles en el Registro de Planeamiento conforme a la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:

– Directrices de Ordenación General (DOG).
– Directrices de Ordenación Sectorial (DO).
– Planes Insulares de Ordenación (PIO).
– Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).
– Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000:

• Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques (PRUG).
• Planes Directores de Reservas Naturales (PD).
• Planes Especiales de Paisajes Protegidos (PEPP).
• Normas de Conservación de Monumentos Naturales y Sitios de Interés Científico (NC).
• Normas de Conservación de lugares de la Red Natura 2000 no incluidos en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos (NCRN).

– Planes Territoriales Parciales (PTP).
– Planes Territoriales Especiales (PTE).
– Actuaciones territoriales Estratégicas:

• Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística (PMM).
• Proyectos de interés autonómico (PIA).
• Proyectos de interés insular (PII).

– Normas sustantivas transitorias derivadas de la suspensión del planeamiento (NST).
– Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico (NTPU).
– Planes Generales de Ordenación (PGO).
– Planes Parciales de Ordenación (PP).
– Planes Especiales de Ordenación (PE).
– Programas de Actuación sobre el medio urbano (PAMU).
– Estudios de Detalle (ED).
– Catálogos de Protección (CTGO).
– Catálogos de Impactos (CI).
– Ordenanzas municipales de edificación (OME).
– Ordenanzas municipales de urbanización (OMU).
– Ordenanzas provisionales insulares (OPI).
– Ordenanzas provisionales municipales (OPM).

Asimismo, cuando sea preciso, serán objeto de inscripción los instrumentos de ordenación, distintos de los anteriores por ser conformes con la legislación preexistente a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que se mantengan vigentes.

§ 20

Decreto 26/2019, de 25 de marzo, por el que se crea la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 68, de 8 de abril de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOC-j-2019-90446

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, cuyo artículo 24 contiene un mandato a la Administración autonómica dirigido a constituir una oficina de consulta jurídica para el asesoramiento de las Administraciones públicas canarias que lo soliciten en materia de ordenación del territorio y urbanismo. En consecuencia, mediante el presente Decreto se procede a dar cumplimiento a la citada norma legal.

En virtud de lo expuesto, al amparo de los artículos 156 y 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y de la disposición final decimoprimera de la referida Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta conjunta del Consejero de Presidencia, Justicia e Igualdad y de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 25 de marzo de 2019,

DISPONGO

Artículo único. *Creación de la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias y aprobación de su Reglamento de Organización y Funcionamiento.*

Se crea la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento, en los términos del anexo.

Disposición adicional única. *Indemnizaciones por razón del servicio.*

La asistencia a las reuniones de la Comisión de Estudios de la Oficina no generará derecho a la percepción de indemnizaciones por razón del servicio por dicho concepto.

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio aplicable al ejercicio de las funciones de la Oficina y a las retribuciones de la Dirección.*

Mientras se procede a la creación de la unidad administrativa propia de la Oficina y a la provisión de los puestos de trabajo de la misma en los términos de la Disposición final segunda, se aplicará el siguiente régimen transitorio:

a) La persona titular de la Consejería a la que se encuentre adscrita la Oficina designará a una persona responsable de la Dirección Provisional de la Oficina, que deberá reunir los requisitos contemplados en el artículo 4.1 del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto.

b) Una vez realizada la designación provisional, se efectuará una atribución temporal de funciones en favor de la persona designada, que comprenderá los bloques de funciones de la Dirección, de la Subdirección, de las Asesorías Jurídicas y de la Comisión de Estudios.

Para el ejercicio de dichas funciones, la persona responsable de la Dirección Provisional recabará el apoyo técnico, jurídico y administrativo necesario de las unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de ordenación del territorio.

La atribución temporal de cada bloque de funciones surtirá efectos hasta que se produzca la provisión del correspondiente puesto de trabajo en la unidad administrativa propia de la Oficina. No obstante, en caso de que la Dirección de la Oficina sea el primer puesto en proveerse, la atribución temporal de las funciones de los restantes puestos de trabajo se mantendrá hasta la sucesiva provisión de los mismos.

c) Los documentos emitidos en el desempeño provisional de dichas funciones deberán indicar expresamente que emanan de la «Dirección Provisional» de la Oficina, y no podrán adoptar la forma de Dictámenes, sino en todo caso la forma de informes, en el caso de la función consultiva, o de propuestas, en el caso de las funciones propositiva y formativa.

d) Las retribuciones de la persona responsable de la Dirección Provisional de la Oficina se percibirán con cargo al puesto de trabajo que tuviera asignado en el momento de su designación.

e) Desde el momento de la designación de la persona responsable de la Dirección Provisional de la Oficina, las Administraciones Públicas legitimadas podrán iniciar los correspondientes procedimientos de consulta a que se refiere el Capítulo II del Título III del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto, y que finalizarán, en su caso, con un informe de la Dirección Provisional.

f) No podrán convocarse sesiones de la Comisión de Estudios hasta que se hayan provisto adecuadamente los puestos de Dirección, Subdirección y de, al menos, una Asesoría Jurídica.

Disposición final primera. *Modificación del Reglamento Orgánico de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad.*

Se modifica el Reglamento Orgánico de la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, aprobado por Decreto 137/2016, de 24 de octubre, en los siguientes términos:

Uno. Se añade una letra «r)» al artículo 3, con el siguiente tenor literal:

> «r) Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias».

Dos. Se añade un artículo 70, con la siguiente redacción:

> **«Artículo 70.** *Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias.*
>
> La Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias se regirá por su propio reglamento de organización y funcionamiento».

Disposición final segunda. *Puesta en funcionamiento de la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias.*

Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria única, la puesta en funcionamiento de la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias se llevará a cabo mediante la adopción de las siguientes medidas:

a) En un plazo de dos meses contados desde la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de Canarias, el Gobierno de Canarias deberá aprobar la modificación de la Relación de Puestos de Trabajo de la Consejería a la que se encuentre adscrita la Oficina, al objeto de crear la unidad administrativa propia de dicho órgano colegiado.

b) A tal efecto, se asignarán a dicha unidad las siguientes formas de provisión de puestos de trabajo y niveles retributivos:

– Dirección: libre designación, nivel 30.
– Subdirección: libre designación, nivel 29.
– Asesorías Jurídicas: concurso específico, nivel 28.
– Resto de puestos de trabajo de la unidad: concurso de méritos, con el nivel retributivo correspondiente al respectivo Grupo, Cuerpo y Escala del puesto, atendiendo a las funciones a desempeñar.

c) Una vez publicada la relación de puestos de trabajo, la Consejería a la que se encuentre adscrita la Oficina y la Consejería competente en materia de función pública, impulsarán los procedimientos necesarios para proveer los puestos de trabajo de la unidad administrativa propia de la Oficina a la mayor brevedad posible.

En todo caso, la Dirección, la Subdirección y las Asesorías Jurídicas deberán estar provistas en un plazo no superior a dos meses.

d) La Consejería competente en materia de ordenación del territorio deberá habilitar un apartado, dentro de la página web del Departamento, dedicado a la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias. Dicha sección deberá ser puesta en funcionamiento en el plazo de un mes contado desde la fecha de designación de la persona responsable de la Dirección Provisional de la Oficina.

Disposición final tercera. *Desarrollo.*

En el marco del mandato de desarrollo reglamentario contenido en el artículo 24.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en virtud de la potestad reglamentaria legalmente atribuida a los Consejeros y Consejeras, la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial se encuentra facultada para dictar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que se aprueba.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO

Reglamento de organización y funcionamiento de la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias

El artículo 24 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias regula la denominada Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, como órgano de la Administración Autonómica «para el asesoramiento de las administraciones públicas canarias que lo soliciten en materia de ordenación del territorio y urbanismo», encomendando, en su número 4, la regulación reglamentaria de las normas de organización y funcionamiento de dicha Oficina, «incluyendo las vías de formalización de las consultas y los plazos de emisión de los informes».

Este nuevo órgano fue regulado por primera vez en la disposición adicional duodécima de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de

Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, aunque la escasa vigencia temporal de dicha norma legal no propició el desarrollo reglamentario previsto ni, consecuentemente, permitió la constitución y puesta en funcionamiento efectiva de la Oficina.

La vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias mantiene, con algunas importantes precisiones sobre el modelo originario como la supresión del carácter vinculante de las conclusiones de sus informes, el objetivo de constituir un órgano de asesoramiento y consulta en unas materias, como la ordenación del territorio y el urbanismo, que por su especialización y complejidad, derivado del complejo marco de relaciones, situaciones e intereses en que se inserta, generan importantes dudas de aplicación e interpretación sin que existiese, hasta ahora, un órgano cualificado con competencia reconocida para poder efectuar, en el ámbito estrictamente administrativo y de forma prioritaria, tal función.

Es cierto que la anterior legislación urbanística canaria atribuía a la extinta Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, entre otras funciones, la función de asesorar, pero su práctica habitual, más centrada en la función relativa a la emisión de informes preceptivos o a los acuerdos de aprobación del planeamiento, legalmente establecidos, relegaron esa función asesora a testimonial. Sin embargo, tal función se ha considerado fundamental por el legislador en cuanto ha previsto expresamente, primero, su creación y, en la actualidad y con algunos ajustes, su mantenimiento.

Y es que, entre los criterios que la nueva ley preconiza en el apartado III de su preámbulo, está la necesaria racionalización de ese complejo sistema normativo «en aras de conseguir la claridad y la certidumbre, evitar duplicidades e incoherencias». Desde esta perspectiva, la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias se configura como un instrumento auxiliar, de ayuda, de las administraciones públicas canarias alternativo a los procedimientos de cooperación y asistencia regulados en los artículos 18 y 19 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias aunque, a diferencia de estos, el ejercicio de su función a requerimiento de la administración consultante no tiene carácter voluntario, sino necesario.

La posibilidad de articular mecanismos que unifiquen criterios interpretativos y de aplicación de las determinaciones urbanísticas acudiendo a un órgano especializado, que haga públicos sus informes, dictámenes y recomendaciones, más allá del carácter de los mismos, presupone un punto de referencia al que no sólo las administraciones públicas canarias, sino los propios ciudadanos, puedan acudir al aplicar la normativa.

Además de esa labor de interpretación normativa, que pueda servir de referencia administrativa, y de apoyo a las administraciones públicas canarias en la emisión de informes que se integren en sus expedientes administrativos, resulta reseñable la función propositiva legalmente asignada, en cuanto, por un lado, permite racionalizar y facilitar la aplicación del ordenamiento jurídico - urbanístico en Canarias, propiciando un mejor conocimiento de dicho marco normativo y, por otra parte, permite efectuar recomendaciones que incidan sobre la evaluación de la eficacia y validez de este marco normativo en el cumplimiento de los objetivos propuestos o, en su caso, proponer su modificación, sustitución o derogación, lo que redundará en la sostenibilidad y utilidad del propio sistema normativo.

Por último, aunque la actividad de la Oficina será publicada para general conocimiento de los potenciales usuarios, se completa la actividad de la Oficina con la función complementaria de formación jurídica de los operadores de las Administraciones Públicas Canarias lo que permitirá, de forma más ágil y presencial, resolver las consultas que puedan plantear el personal de dichas Administraciones en el ejercicio práctico de su actividad diaria.

En la elaboración de la presente norma reglamentaria se han observado los principios de buena regulación previstos en la legislación básica de procedimiento administrativo común. En particular, el presente texto cumple con los principios de necesidad y eficacia, en tanto responde a un concreto mandato legal; cumple con el principio de proporcionalidad, en cuanto recoge el contenido imprescindible para asegurar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto legalmente; cumple con el principio de transparencia, al haberse sometido a trámites de consulta pública previa y otros procesos de participación, además de haberse recabado los informes preceptivos; y cumple, por último, con el principio de eficiencia, en

cuanto articula procedimientos ágiles con la mínima carga posible, sin que ello afecte a la seguridad jurídica de los mismos.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Definición, adscripción y naturaleza jurídica.*

1. La Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias (OCOTUC), es un órgano colegiado especializado de consulta y asesoramiento jurídico de las Administraciones públicas de Canarias en materias relativas a la ordenación del territorio y urbanismo, que se configura como instrumento de colaboración y apoyo al que pueden acudir, de forma voluntaria, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, los Cabildos Insulares o los Ayuntamientos de Canarias.

2. La Oficina estará adscrita a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

3. En cuanto órgano consultivo de la Administración Autonómica, dentro del marco legal de aplicación, dispondrá de plena autonomía para la emisión de los Dictámenes que le puedan ser requeridos, y no estará sujeta a recibir instrucciones, directrices o cualquier clase de indicación sobre el sentido de sus pronunciamientos.

Artículo 2. *Funciones.*

1. La Oficina tiene asignada las siguientes funciones:

a) Función consultiva: constituye la función esencial de la Oficina, ejercida a través de la Comisión de Estudios, y consiste en la emisión de Dictámenes de carácter facultativo, no vinculante, para la administración que lo solicite, y con carácter de recomendación o criterio interpretativo para el resto de las Administraciones, así como para general conocimiento.

b) Función propositiva: ejercida a través de la Dirección de la Oficina en cuanto titular de su unidad administrativa, y consistente en:

1) Emisión de propuestas de mejora técnica, jurídica y económica del marco normativo o de su aplicación, especialmente para propiciar la unidad de doctrina o la adopción de medidas administrativas encaminadas a un mejor conocimiento del ordenamiento jurídicourbanístico de Canarias.

2) Emisión de recomendaciones de interés para las Administraciones en virtud de las conclusiones que se deriven de los informes y dictámenes que se emitan, que tengan por objeto la evaluación de la eficacia y efectividad de las determinaciones vigentes o, en su caso, aconsejen su modificación, sustitución o derogación.

c) Función formativa: ejercida a través de la unidad administrativa de la Oficina, consistente en fomentar, participar y prestar apoyo a las acciones de formación, mejora y cualificación del personal de las Administraciones Públicas Canarias en el ejercicio de funciones en materia de ordenación territorial y urbanística, que redunden en el mejor y mayor conocimiento del ordenamiento jurídico aplicable.

2. No compete a la Oficina emitir informes o Dictámenes que puedan ser solicitados para su incorporación a procedimientos judiciales, sin perjuicio de las competencias de auxilio judicial que compete prestar desde la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, cuando así se establezca expresamente por acuerdo de los órganos administrativos competentes para prestar dicho auxilio.

3. No corresponde a la Oficina actuar como órgano de consulta o asesoramiento de otras personas físicas o jurídicas distintas de las Administraciones Públicas a que se refiere el artículo 1.1 del presente Reglamento.

4. Tampoco corresponde a la Oficina elaborar documentos jurídico-técnicos para suplir la labor de formulación, redacción o elaboración de documentos que correspondan a los Servicios de las respectivas Administraciones o, en su caso, de los equipos técnicos o

jurídicos que tengan encomendada la formulación de tales documentos técnicos para su tramitación y aprobación por la Administración.

TÍTULO II

Estructura y organización

Artículo 3. *Composición y estructura de funcionamiento.*

1. La Oficina, como órgano colegiado de ámbito autonómico, estará constituida por la Dirección, la Subdirección y, al menos, dos Asesorías Jurídicas, especializadas en la materia.

2. El funcionamiento plenario del órgano colegiado tendrá lugar a través de la Comisión de Estudios, que actuará en los siguientes supuestos:

a) Preceptivamente, en el ejercicio de la función consultiva de la Oficina.

b) Para garantizar la necesaria coordinación de la actividad de la Oficina, mediante la celebración de sesiones de deliberación, con la periodicidad mínima que se establece en el artículo 8.1, segundo párrafo, del presente Reglamento.

c) Potestativamente, para el estudio de aquellos asuntos que la Dirección de la Oficina decida someter a su consideración, en ejercicio de las funciones propositiva y formativa.

3. La Oficina contará, además, con una unidad administrativa propia, integrada por las mismas personas integrantes del órgano, así como por el resto de personal jurídico, administrativo y auxiliar necesario para el desempeño de sus funciones, de conformidad con la correspondiente relación de puestos de trabajo.

4. En todo caso, en aquellos nombramientos de miembros del órgano colegiado que deban realizarse por el procedimiento de libre designación, deberá garantizarse el respeto del principio de representación equilibrada de mujeres y hombres, con sujeción a las reglas establecidas en el artículo 12.2 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, o norma que la sustituya.

Artículo 4. *Dirección.*

1. La persona que ostente la Dirección de la Oficina, que contará con independencia funcional, será nombrada y cesada por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, por el procedimiento de libre designación, entre el personal funcionario de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias que cumpla todos los requisitos que se enumeran a continuación:

a) Pertenecer al Grupo A, Subgrupo A1, bien al Cuerpo Superior de Administradores, Escala de Administradores Generales, o bien al Cuerpo Superior Facultativo, Escala de Letrados.

b) Contar con licenciatura o grado en Derecho.

c) Contar con formación jurídica especializada y constatable en materia de ordenación territorial y urbanística, así como tener, al menos, cinco años de experiencia en dicha materia.

2. El puesto de Dirección tendrá naturaleza de personal directivo, y tendrá asignado el nivel máximo de complemento de destino que corresponda al Grupo al que pertenece.

3. Son funciones de la Dirección, en calidad de miembro integrante del órgano colegiado:

a) La representación de la Oficina y la presidencia de la Comisión de Estudios.

b) La dirección e impulso de la actividad de la Oficina.

c) Convocar y presidir las sesiones de deliberación de la Comisión de Estudios, ejercer como ponente en sus sesiones, y, en su caso, dirimir las votaciones de dicha Comisión.

4. En calidad de titular de la unidad administrativa de la Oficina, la persona titular de la Dirección ejercerá las siguientes funciones:

a) Ejercer la titularidad de la unidad administrativa, con todas las funciones inherentes a dicha titularidad.

b) Ejercer labores de coordinación con otros departamentos y centros directivos autonómicos, sin perjuicio de las funciones de coordinación propias de las personas titulares de la Consejería y de la Secretaría General Técnica.

c) Emitir informes internos en el marco de las funciones asociadas a la Oficina.

d) Emitir propuestas de mejora técnica, jurídica o económica del ordenamiento jurídicourbanístico de Canarias o de su modo de aplicación.

e) Emitir recomendaciones de interés para las Administraciones en relación a la eficacia y efectividad de las determinaciones vigentes en la materia.

f) Programar acciones formativas, de forma directa o en colaboración con las Administraciones Públicas canarias.

g) Solicitar, en su caso, informes técnicos especializados.

h) Inadmitir, de forma motivada, las solicitudes que excedan de los cometidos de asesoramiento o consulta propios de la Oficina.

i) Notificar los Dictámenes emitidos por la Oficina.

j) Elaborar la memoria anual de la actividad de la Oficina.

k) Tramitación y formulación de propuestas de los convenios y acuerdos de colaboración para su posterior elevación a la persona titular de la Consejería a la que se encuentra adscrita la Oficina.

l) Cualquier otra no atribuida a otro órgano en este Reglamento.

5. La persona titular de la Dirección estará sujeta al régimen de incompatibilidades establecido legalmente para el personal funcionario de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 5. *Subdirección.*

1. La Subdirección de la Oficina estará ocupada por personal funcionario de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, designado por la persona titular de la Consejería a la que se encuentre adscrita la Oficina conforme al procedimiento de libre designación, y que deberá reunir todos los requisitos que se enumeran a continuación:

a) Pertenecer al Grupo A, Subgrupo A1, bien al Cuerpo Superior de Administradores, Escala de Administradores Generales, o bien al Cuerpo Superior Facultativo, Escala de Letrados.

b) Contar con licenciatura o grado en Derecho.

c) Contar con formación jurídica especializada y constatable en la materia territorial y urbanística, así como tener, al menos, cinco años de experiencia en dicha materia.

2. Son funciones de la Subdirección, en calidad de miembro integrante del órgano colegiado:

a) Sustituir a la Dirección en los casos de vacante, ausencia, enfermedad y cualquier otra causa legal que así lo determine.

b) Participar, con voz y voto, en la Comisión de Estudios, y ejercer como ponente en sus sesiones.

3. Como personal de la unidad administrativa propia de la Oficina, la Subdirección ejerce las siguientes funciones:

a) Dirigir y coordinar el funcionamiento administrativo de la Oficina.

b) Ejercer las funciones de secretaría de la Oficina y de llevanza del registro telemático de informes y Dictámenes.

c) Expedir certificaciones sobre los informes y dictámenes emitidos.

d) Ejercer la dirección del registro documental de la Oficina.

e) Formular requerimientos de subsanación de las solicitudes presentadas, y dictar, en su caso, las correspondientes resoluciones teniendo por desistida a la Administración consultante.

f) Proponer la inadmisión de solicitudes.

g) La gestión económica de la Oficina.

h) Emitir informes internos en el marco de las funciones de la Oficina.

i) Las demás previstas en este Reglamento.

j) Cualquier otra que le pueda ser delegada o encomendada por la Dirección de la Oficina.

4. La persona titular de la Subdirección estará sujeta al régimen de incompatibilidades establecido legalmente para el personal funcionario de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 6. *Asesorías Jurídicas.*

1. Las Asesorías Jurídicas estarán ocupadas por personal funcionario de las Administraciones Públicas de Canarias, designado por los procedimientos de provisión de puestos de trabajo legalmente establecidos, y que deberá reunir todos los requisitos que se enumeran a continuación:

a) Pertenecer al Grupo A, Subgrupo A1, bien al Cuerpo Superior de Administradores, Escala de Administradores Generales, o bien al Cuerpo Superior Facultativo, Escala de Letrados, o cuerpos y escalas equivalentes de las Administraciones locales canarias.

b) Contar con licenciatura o grado en Derecho.

c) Contar con formación jurídica especializada y constatable en la materia territorial y urbanística, así como con, al menos, cinco años de experiencia en dicha materia.

2. Como integrantes del órgano colegiado, las Asesorías Jurídicas tienen la función de participar en la Comisión de Estudios con voz y voto, y la de ejercer como ponentes en sus sesiones, sin perjuicio de que, en su caso y a una de las Asesorías, deba serle atribuida la Secretaría de dicha Comisión, con las funciones propias a tal condición.

3. Como personal de la unidad administrativa propia de la Oficina, las Asesorías Jurídicas ejercen las funciones de emisión de informes internos en el marco de las funciones de la Oficina, y de apoyo a las funciones de la Dirección y Subdirección.

4. Las personas titulares de las Asesorías Jurídicas estarán sujetas al régimen de incompatibilidades establecido legalmente para el personal funcionario de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

TÍTULO III

Función consultiva

CAPÍTULO I

Comisión de estudios

Artículo 7. *Composición y funciones de la Comisión de Estudios.*

1. Para el ejercicio de la función consultiva, la Oficina funcionará constituida en Comisión de Estudios, integrada por la Dirección, la Subdirección y las Asesorías Jurídicas.

Dichas personas, cuando actúen en calidad de integrantes de la Comisión de Estudios, durante las sesiones de ésta, no estarán sujetas entre sí a relación de jerarquía alguna ni podrán dar órdenes o instrucciones a los demás miembros de la Comisión. Ello sin perjuicio de las funciones que la Dirección ostenta a título de Presidencia del órgano colegiado.

2. En el desempeño de dicha función consultiva, corresponde a la Comisión de Estudios:

a) Emitir los Dictámenes solicitados a la Oficina, previo debate y deliberación de los informes emitidos por las personas ponentes.

Para el correcto ejercicio de dicha función, la Comisión deberá dotar a los Dictámenes de la mayor claridad y calidad posible, a la vez que garantizar la unidad de criterio, antes de ser notificados y publicados.

b) Resolver, mediante acuerdo, los requerimientos previos interpuestos contra las resoluciones de inadmisión o desistimiento de solicitudes, emitidas respectivamente por la Dirección y la Subdirección de la Oficina.

3. Las funciones de Secretaría de la Comisión de Estudios las ejercerá una de las Asesorías Jurídicas, alternándose por sesiones salvo supuestos de vacancia, ausencia o enfermedad. Corresponde a la Dirección de la Oficina la designación de la Asesoría Jurídica responsable de la Secretaría en la primera de dichas sesiones.

Artículo 8. *Convocatoria y sesiones.*

1. La Comisión de Estudios se reunirá preceptivamente en todos los procedimientos de consulta cuyas solicitudes hayan sido admitidas a trámite.

Asimismo, celebrará, como mínimo, dos sesiones deliberantes de coordinación al año.

2. La Comisión de Estudios será convocada por orden de la Dirección de la Oficina, correspondiendo efectuar la convocatoria a la Asesoría Jurídica que, por turno, ejerza las funciones de Secretaría. Dicha convocatoria, incluirá el orden del día de la sesión y la designación de ponentes, y a la misma se adjuntarán los informes o propuestas sobre los que se deliberará en la sesión correspondiente.

Dicha convocatoria deberá efectuarse con, al menos, veinticuatro horas de antelación, y remitirse a las personas integrantes del órgano por medios electrónicos, salvo que ello no sea posible.

3. La asistencia a las sesiones podrá tener lugar de forma presencial o a distancia.

En este último caso, las personas integrantes del órgano podrán encontrarse en distintos lugares, siempre y cuando se asegure por medios electrónicos, considerándose también tales los telefónicos, y audiovisuales, la identidad de los miembros o personas que los suplan, el contenido de sus manifestaciones, el momento en que éstas se producen, así como la interactividad e intercomunicación entre ellos en tiempo real y la disponibilidad de los medios durante la sesión. Entre otros, se considerarán incluidos entre los medios electrónicos válidos, el correo electrónico, las audioconferencias y las videoconferencias.

Artículo 9. *Quórum.*

1. Para la válida constitución de la Comisión de Estudios, a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá la asistencia, presencial o a distancia, de todos los miembros de la Comisión en primera convocatoria.

2. En caso de no reunirse el quórum anterior, el órgano podrá reunirse válidamente en segunda convocatoria treinta minutos después de la primera, siempre que estén presentes, al menos, la mitad más uno de sus miembros y, en todo caso, la persona titular de la Dirección o de la Subdirección y la persona titular de la Asesoría Jurídica que ejerza las funciones de Secretaría.

3. A los efectos de garantizar la operatividad de la Comisión de Estudios, la Dirección de la Oficina establecerá el régimen de suplencias que proceda para los supuestos de vacancia, ausencia, enfermedad y demás causas que pudieran comprometer la asistencia de los miembros del órgano a las sesiones de este.

Artículo 10. *Acuerdos.*

1. Los acuerdos de la Comisión de Estudios se adoptarán por mayoría de votos de sus miembros.

2. Cuando dichos acuerdos se emitan en ejercicio de la función consultiva de la Oficina, adoptarán la forma de Dictámenes. Estos dictámenes se entenderán nominalmente emitidos por la Oficina de Consulta Jurídica sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, y así se expresará en su título o encabezamiento.

Artículo 11. *Actas.*

1. De las sesiones de la Comisión de Estudios se levantará acta que especificará los asistentes, los informes que sean expuestos por las respectivas personas ponentes; el contenido de las deliberaciones y los acuerdos alcanzados, indicando si se ratifica el informe o propuesta de la persona ponente en sus propios términos o si, por el contrario, se introducen modificaciones o correcciones de carácter sustantivo. Las simples correcciones de errores o de aclaración no se entenderán como alteraciones de carácter sustantivo.

Cuando el acuerdo se haya adoptado en ejercicio de la función consultiva, al final del acta se incorporará el texto del Dictamen formalmente emitido por la Comisión de Estudios como respuesta a la consulta formulada en cada caso.

2. Las actas de la Comisión de Estudios serán públicas. Una vez ratificadas, deberán ser incluidas, en el plazo de diez días, en la sección correspondiente de la página web de la Consejería a la que esté adscrita la Oficina, para general conocimiento.

Artículo 12. *Régimen jurídico de funcionamiento.*

En lo no previsto en el presente Reglamento, el funcionamiento de la Comisión de Estudios se regirá por las normas básicas contenidas en la legislación sobre régimen jurídico del sector público, y supletoriamente por las aplicables a la Administración General del Estado.

CAPÍTULO II

Procedimiento de emisión de dictámenes

Artículo 13. *Solicitudes de consulta.*

1. Las Administraciones Públicas Canarias a que se refiere el artículo 1 del presente Reglamento, podrán instar, a través de sus respectivos órganos competentes en materia de ordenación del territorio y de urbanismo, la emisión de Dictámenes mediante oficio dirigido a la Oficina con los documentos que se indican en los siguientes apartados.

2. Cualquiera que sea la petición, la solicitud vendrá acompañada, además de los datos de carácter general establecidos por la legislación básica sobre procedimiento administrativo común, de una exposición de la problemática planteada, de las soluciones posibles estimadas desde los propios servicios de la entidad solicitante, y del planteamiento de las concretas cuestiones sobre las que, con tales antecedentes, se requiere el informe o el dictamen.

3. Cuando lo que se requiera sea un Dictamen que debiera emitirse en el seno de un concreto procedimiento administrativo, además, se habrá de acompañar copia completa del expediente, para poder dar respuesta a lo solicitado. A efectos del cómputo de los plazos previstos legalmente en el procedimiento sustantivo de procedencia, la Administración consultante deberá indicar la fecha máxima de emisión que, conforme al concreto procedimiento, tiene dicha Administración para resolver el procedimiento o cumplimentar el trámite en cuestión.

4. La presentación de la solicitud de Dictamen se hará de forma telemática en el registro de la Consejería a la que se encuentre adscrita la Oficina, o bien en cualesquiera de los demás registros admitidos a efectos de presentación de solicitudes por la legislación básica sobre procedimiento administrativo común. En este último caso, los plazos de tramitación y emisión de los Dictámenes iniciarán su cómputo desde la efectiva entrada en la Oficina.

5. La Administración solicitante será responsable de la certeza y fiabilidad de los datos y de la información que se incorpore a la solicitud o a su posterior subsanación.

Artículo 14. *Admisibilidad y subsanación de las solicitudes.*

1. Recibida la solicitud con la documentación que corresponda, la unidad administrativa propia de la Oficina comprobará su adecuación a los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 13 de este Reglamento, disponiendo de un plazo de diez días hábiles a contar desde la recepción conforme al artículo anterior, para, en su caso, acordar y notificar la inadmisión de la solicitud por no corresponder o exceder de las funciones de asesoramiento atribuidas a la Oficina; o, cuando la documentación presentada resulte incompleta o insuficiente, para requerir que la misma sea subsanada.

2. Cuando de la solicitud inicial se derive su inadmisión, que será motivada, corresponderá resolver dicha inadmisión a la Dirección de la Oficina a propuesta de la Subdirección. Contra esta resolución cabrá interponer, potestativamente, requerimiento previo en los términos de la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Cuando lo que proceda sea requerir la subsanación de la solicitud, la Subdirección de la Oficina cursará el oportuno requerimiento, que indicará los documentos o requisitos que deben cumplimentarse o aportarse, y señalará un plazo de diez días hábiles para su aportación o subsanación, advirtiendo de que el incumplimiento de dicho plazo habilitará a la Oficina para tener por desistida de su solicitud a la Administración consultante.

Transcurrido dicho plazo sin que se aporte, subsane o complete la solicitud efectuada, la Subdirección de la Oficina dictará resolución teniendo por desistida a la Administración consultante de su solicitud, procediéndose al archivo de la misma. Contra dicho archivo, que será acordado por la Subdirección de la Oficina, cabrá interponer, potestativamente, requerimiento previo en los términos de la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

4. La resolución de los requerimientos previos interpuestos por las Administraciones consultantes contra las resoluciones de inadmisión o desistimiento, corresponderá a la Comisión de Estudios.

5. Admitida a trámite la solicitud de Dictamen, por la Subdirección de la Oficina se procederá a la apertura del oportuno expediente de Dictamen, efectuando el reparto que por turno corresponda, con designación de ponente.

En tal caso, se dirigirá comunicación a la Administración que hubiese solicitado el Dictamen, con indicación del número de expediente incoado, ponente designado y plazo de emisión del Dictamen.

Artículo 15. *Plazo de emisión de los Dictámenes.*

1. El plazo máximo de emisión de los Dictámenes será de treinta días hábiles contados desde la fecha de la solicitud o, en su caso, desde la subsanación efectiva de la petición.

2. El plazo máximo anterior será necesariamente inferior cuando el Dictamen emitido deba insertarse en un procedimiento administrativo sujeto a plazos menores, en cuyo caso se sujetará a dicho plazo. No obstante, no podrá admitirse ninguna solicitud que, desde la presentación o subsanación, suponga un plazo de menos de diez días hábiles para la emisión del Dictamen.

3. Cuando el número de las solicitudes formuladas, o bien la mayor prioridad de las solicitudes que tengan naturaleza perentoria en sus procedimientos de origen, puedan impedir el cumplimiento de los plazos, podrá ampliarse, de forma motivada y expresa, el plazo inicialmente establecido por un periodo no superior a la mitad del mismo. La resolución de ampliación será debidamente notificada a la Administración solicitante, sin que quepa requerimiento previo o recurso alguno contra dicha ampliación.

4. El plazo máximo de emisión del Dictamen podrá ser suspendido, igualmente, cuando la petición incluya cuestiones técnicas que excedan del ámbito jurídico y que requieran el auxilio de personal especializado de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, siempre que dicho informe técnico especializado sea determinante para la resolución de la controversia jurídica planteada. La suspensión del plazo, que en ningún caso podrá ser superior a diez días hábiles, será igualmente notificado a la Administración solicitante, sin que quepa requerimiento previo o recurso alguno contra dicha ampliación.

5. La no emisión del Dictamen en los plazos establecidos no eximirá a la entidad solicitante de continuar la tramitación del correspondiente procedimiento administrativo.

Artículo 16. *Contenido y archivo de los informes, propuestas y Dictámenes.*

1. Los Dictámenes que se emitan por la Oficina guardarán las siguientes formalidades y contenidos comunes:

a) Se identificarán en el lateral superior izquierdo con el número de expediente, el número identificativo del informe emitido y las siglas identificativas de la persona ponente.

b) La estructura del Dictamen estará constituida, tras el párrafo o encabezado de identificación del título del Dictamen, por un primer apartado de antecedentes, indicativo de cuantos hechos se consideren relevantes para establecer las premisas de partida; un segundo apartado de consideraciones jurídicas, desglosando y comentando tanto preceptos legales como criterios doctrinales o de la jurisprudencia, que sustenten la opinión contenida

en el Dictamen; y, por último, de forma concisa y clara, se expondrán las conclusiones que den respuesta a las cuestiones planteadas por la administración solicitante.

c) El Dictamen omitirá toda identificación de personas o datos personales que resulten innecesarios por constar ya en la administración solicitante, sin perjuicio de identificar la intervención de tales personas, cuando fuese necesario, mediante sus correspondientes iniciales.

d) El Dictamen pondrá especial cuidado en identificar los puntos de discrepancia o concordancia con la opinión que, junto con la solicitud, haya aportado la Administración solicitante, precisando en el primer caso los motivos por los que no se comparte dicha opinión. Igualmente explicará con detalle los aspectos que, aún no siendo planteados, puedan inferirse o derivarse de la cuestión principal y sean de interés para el objeto del Dictamen.

e) Cuando la cuestión sobre la que se inste la opinión jurídica sea coincidente con otro Dictamen precedente, podrá emitirse Dictamen por remisión al contenido de las consideraciones jurídicas de dicho precedente, pero los antecedentes y conclusiones deberán tener expresa referencia al procedimiento concreto en que se haya instado la solicitud actual.

2. A los efectos de facilitar la labor de traslación en la confección del Dictamen final, los informes o propuestas previas emitidas por las personas ponentes, deberán adoptar las mismas formalidades previstas en el apartado anterior.

3. El informe o propuesta original, suscrita por la persona ponente con carácter previo al Dictamen, se archivará siempre en el correspondiente expediente y en el registro telemático de informes y Dictámenes de la Oficina.

4. Los Dictámenes, una vez notificados a la Administración consultante, deberán ser archivados en el registro telemático de informes y Dictámenes, y publicados en la sección correspondiente de la página web de la Consejería a la que esté adscrita la Oficina.

Artículo 17. *Naturaleza e inimpugnabilidad de los Dictámenes.*

Los Dictámenes emitidos por la Oficina, a través de la Comisión de Estudios y en ejercicio de la función consultiva, tienen la consideración de informes facultativos y no vinculantes para la Administración que los solicite, y carácter de recomendación o criterio interpretativo para el resto de las Administraciones. En consecuencia, no son susceptibles de requerimiento previo o recurso alguno.

TÍTULO IV

Funciones propositivas y formativas

Artículo 18. *Emisión de propuestas y recomendaciones.*

1. Cuando la actividad consultiva desarrollada por la Oficina permita apreciar situaciones de regulación normativa deficiente, aparentemente contradictorias o de difícil aplicación, la Dirección de la Oficina remitirá a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, un informe explicativo de las circunstancias y problemas apreciados, indicando las propuestas de mejora técnica, jurídica y económica que permitan la corrección de tales situaciones.

2. Asimismo, cuando la actividad consultiva desarrollada por la Oficina permita apreciar situaciones de regulación o aplicación de normativa que se demuestren ineficaces, puedan conllevar la adopción de soluciones incongruentes o contengan contradicciones insalvables, la Dirección de la Oficina remitirá a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, un informe explicativo de las circunstancias y problemas apreciados, indicando las medidas que se recomienda implantar para resolver tales situaciones.

3. La Dirección de la Oficina podrá proponer a la Secretaría General Técnica de la Consejería a la que se encuentre adscrita, la formulación de alegaciones durante la tramitación de cualquier proyecto normativo estatal, autonómico, insular o municipal, con incidencia en el ámbito material de la regulación territorial o urbanística, siempre que

considere necesario puntualizar o aclarar cuestiones que permitan mejorar el conocimiento y aplicación del ordenamiento jurídico urbanístico de Canarias; poniendo de manifiesto, en su caso, las contradicciones o incongruencias que se aprecien entre las regulaciones propuestas y el marco normativo vigente.

4. Las recomendaciones, propuestas o alegaciones que emita la Dirección de la Oficina serán públicas y, una vez comunicadas a sus destinatarios, se incorporarán a la sección correspondiente de la página web de la Consejería a la que esté adscrita la Oficina, para su general conocimiento.

Artículo 19. *Acciones formativas.*

1. La Dirección de la Oficina propiciará, junto con las distintas Administraciones Públicas Canarias y, en especial, los centros públicos o centros directivos de formación del personal de las mismas, las acciones formativas tendentes a dotar de la mayor difusión posible a los criterios emitidos por la Oficina en sus Dictámenes, facilitando el debate y discusión de los temas ya estudiados con el personal de esas Administraciones, especialmente del responsable de dar respuesta jurídica a los problemas que puedan derivar del normal ejercicio de sus funciones en materias propias de la ordenación territorial y urbanística.

2. La participación y colaboración del personal jurídico de la Oficina y de su unidad administrativa en tales actividades formativas estará sujeta a las necesidades del normal cumplimiento de las funciones consultivas, que, en todo caso, tendrán preferencia sobre cualquier otra.

3. Cuando la acción formativa no sea organizada por la propia Oficina o cuando la Administración solicitante sea distinta de la autonómica, la participación del personal jurídico de la Oficina y de su unidad administrativa estará sujeta a la suscripción de un convenio de colaboración, siempre que la acción formativa requiera la participación de dicho personal más de un día.

4. El convenio a que se refiere el apartado anterior se regirá por la normativa básica y autonómica reguladora de la actividad convencional de las Administraciones Públicas, y será suscrito por la persona titular de la Consejería a la que se encuentre adscrita la Oficina.

Artículo 20. *Intervención potestativa de la Comisión de Estudios.*

1. La persona titular de la Dirección, en el desarrollo de las funciones propositiva y formativa de la Oficina, podrá someter a la Comisión de Estudios, a efectos de su deliberación, cuantas cuestiones estime oportunas para un mejor y más eficaz desempeño de las citadas funciones.

2. En tal caso, las sesiones de la Comisión de Estudios se regirán por las normas de funcionamiento establecidas en el Capítulo I del Título III del presente Reglamento, si bien los acuerdos emitidos no adoptarán la forma de Dictamen.