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 08 de septiembre de 2017
Referencia: BOE-A-2017-10295

ÍNDICE

Preámbulo 6

TÍTULO PRELIMINAR 18

CAPÍTULO I. Objeto y definiciones 18

CAPÍTULO II. Principios 20

CAPÍTULO III. Disposiciones organizativas 25

Sección 1.ª Principios generales y administraciones competentes 25

Sección 2.ª Entidades y órganos especializados 29

TÍTULO I. Régimen jurídico del suelo 32

CAPÍTULO I. Propiedad del suelo 32

Sección 1.ª Contenido de la propiedad del suelo 32

Sección 2.ª Clasificación, categorización, calificación y situación del suelo 34

CAPÍTULO II. Suelo rústico 35

Sección 1.ª Concepto y categorías 35

Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo rústico 38

CAPÍTULO III. Suelo urbanizable 41

Sección 1.ª Concepto y categorías 41

Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado 42

Sección 3.ª Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado 42

CAPÍTULO IV. Suelo urbano 43
Sección 1.ª Concepto y categorías 43
Sección 2.ª Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado 45
Sección 3.ª Régimen jurídico del suelo urbano incluido en actuaciones de dotación 46
Sección 4.ª Régimen jurídico del suelo urbano consolidado 47
TÍTULO II. Utilización del suelo rústico 48
CAPÍTULO I. Régimen general 48
CAPÍTULO II. Régimen de usos por categorías 53
Sección 1.ª Suelo rústico de protección ambiental 53
Sección 2.ª Suelo rústico de protección económica 53
Sección 3.ª Suelo rústico de asentamientos rurales o agrícolas 54
Sección 4.ª Suelo rústico común 55
Sección 5.ª Suelo rústico de protección de infraestructuras 55
Sección 6.ª Otras determinaciones 56
CAPÍTULO III. Títulos habilitantes 57
Sección 1.ª Disposiciones generales 57
Sección 2.ª Actos y usos de interés público o social 57
Sección 3.ª Otros títulos 59
TÍTULO III. Ordenación del suelo 59
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 59
Sección 1.ª Principios y criterios de la ordenación del suelo 59
Sección 2.ª Clasificación de los instrumentos de ordenación 60
Sección 3.ª Disposiciones comunes 61
CAPÍTULO II. Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio 63
Sección 1.ª Directrices de ordenación 63
Sección 2.ª Planes insulares de ordenación 66
CAPÍTULO III. Planes y normas de espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000 72
CAPÍTULO IV. Planes territoriales de ordenación 76
CAPÍTULO V. Proyectos de interés insular o autonómico 78
CAPÍTULO VI. Instrumentos de ordenación urbanística 81
Sección 1.ª Disposiciones generales 81

Sección 2.ª Normas técnicas del planeamiento urbanístico . . . 87
Sección 3.ª Planes generales de ordenación . . . 87
Sección 4.ª Instrumentos urbanísticos de desarrollo . . . 90
CAPÍTULO VII. Instrumentos complementarios . . . 92
CAPÍTULO VIII. Eficacia y vigencia de los instrumentos de ordenación . . . 94
Sección 1.ª Entrada en vigor y efectos . . . 94
Sección 2.ª Situación legal de las construcciones preexistentes . . . 96
Sección 3.ª Vigencia, alteración y suspensión del planeamiento . . . 97
TÍTULO IV. Ordenación de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000 . . . 100
CAPÍTULO I. Bases generales . . . 100
CAPÍTULO II. Evaluación de planes y de proyectos que afecten a la Red Natura 2000 . . . 101
CAPÍTULO III. Procedimiento de declaración de lugares integrados en la Red Natura 2000 . . . 103
CAPÍTULO IV. Régimen jurídico de los espacios naturales protegidos . . . 104
Sección 1.ª Régimen sustantivo . . . 104
Sección 2.ª Disposiciones organizativas . . . 109
CAPÍTULO V. Medidas de corresponsabilidad y colaboración en la sostenibilidad territorial . . . 111
TÍTULO V. Actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento . . . 112
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 112
CAPÍTULO II. Disposiciones generales sobre la ejecución en unidades de actuación . . . 114
CAPÍTULO III. Sistemas de ejecución privada . . . 115
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 115
Sección 2.ª Sistema de concierto . . . 120
Sección 3.ª Sistema de compensación . . . 121
Sección 4.ª Sistema de ejecución empresarial . . . 122
CAPÍTULO IV. Sistemas de ejecución pública . . . 124
Sección 1.ª Sistema de cooperación . . . 124
Sección 2.ª Sistema de expropiación . . . 125
Sección 3.ª Sistema de ejecución forzosa . . . 127
CAPÍTULO V. Ejecución de los sistemas generales y actuaciones urbanísticas aisladas . . . 129
CAPÍTULO VI. Actuaciones edificatorias . . . 130
CAPÍTULO VII. Conservación de obras y edificaciones . . . 132

Sección 1.ª Obras de urbanización . . . 132
Sección 2.ª Deberes de conservación y declaraciones de ruina . . . 133
CAPÍTULO VIII. Instrumentos de gestión urbanística . . . 135
Sección 1.ª Parcelaciones y parcelaciones urbanísticas . . . 135
Sección 2.ª Reparcelaciones . . . 136
Sección 3.ª Convenios urbanísticos . . . 139
Sección 4.ª Instrumentos para la ejecución material del planeamiento . . . 141
Sección 5.ª Patrimonio público de suelo . . . 142
Sección 6.ª Derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones . . . 144
TÍTULO VI. Actuaciones sobre el medio urbano . . . 145
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 145
Sección 1.ª Clases y personas implicadas . . . 145
Sección 2.ª Requisitos previos . . . 145
Sección 3.ª Adjudicación y gestión de las actuaciones . . . 146
CAPÍTULO II. Disposiciones específicas . . . 148
CAPÍTULO III. Actuaciones sobre asentamientos y zonas con alto grado de degradación o infravivienda . . . 148
TÍTULO VII. Expropiación forzosa . . . 148
TÍTULO VIII. Intervención administrativa en garantía de la legalidad ambiental, territorial y urbanística . . . 150
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 150
CAPÍTULO II. Intervención a través de actos autorizatorios y comunicaciones previas . . . 153
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 153
Sección 2.ª Régimen jurídico de las licencias urbanísticas . . . 159
Sección 3.ª De la comunicación previa . . . 164
TÍTULO IX. Protección de la legalidad ambiental, territorial y urbanística . . . 165
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 165
CAPÍTULO II. Restablecimiento de la legalidad urbanística infringida . . . 166
Sección 1.ª Competencia y procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística . . . 166
Sección 2.ª Orden y medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística . . . 167
Sección 3.ª Medidas provisionales . . . 171
Sección 4.ª Ejecutoriedad de las medidas de restablecimiento y medidas provisionales . . . 173
CAPÍTULO III. Revisión de licencias y actos autorizatorios . . . 174

TÍTULO X. Régimen sancionador 174
CAPÍTULO I. Infracciones y sanciones 174
Sección 1.ª Tipos generales de infracciones y sanciones 174
Sección 2.ª Tipos específicos de infracciones y sus sanciones. 175
Sección 3.ª Disposiciones comunes 179
CAPÍTULO II. Imposición de las sanciones. 179
CAPÍTULO III. Competencia y procedimiento 183
CAPÍTULO IV. Prescripción de infracciones y sanciones 184
Disposiciones adicionales 185
Disposiciones transitorias 197
Disposiciones derogatorias 205
Disposiciones finales 206
ANEXO. Evaluación ambiental de proyectos 216

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 12 de diciembre de 2025

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 todo el territorio insular, los planes insulares de ordenación podrán identificar aquellas zonas o núcleos de las islas en los que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos y/o 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 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) Delimitar las zonas aptas para habilitar el uso turístico de hospedaje compatible con el uso de vivienda, estableciendo el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente y su ordenación pormenorizada, en función de la capacidad de carga de la zona afectada.

h) 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 contra

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.

3. Se califica como infracción grave y se sancionará con multa de entre 15.000 y 150.000 euros la continuación en el uso turístico de una vivienda cuando se hubiera extinguido la eficacia del título habilitante pertinente.

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

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)
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).

Por tanto, ordeno a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Santa Cruz de Tenerife, 13 de julio de 2017.

El Presidente,
Fernando Clavijo Batlle.

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

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.