

Í N D I C E

- p. 3 INTRODUCCIÓN.
- p. 5 I.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE CANARIAS: 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.
- p. 7 1.1.- Introducción.
- p. 8 1.2.- Contenido urbanístico de la propiedad de suelo.
- p. 22 1.3.- Instrumentos de planeamiento urbanístico.
- p. 35 1.4.- La ejecución del planeamiento
- p. 45 1.5.- Instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario.
- p. 49 Índice del Decreto Legislativo.
-
- p. 53 II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE ARAGÓN: LEY 5/1999, DE 25 DE MARZO.
- p. 55 2.1.- Introducción.
- p. 56 2.2.- Contenido urbanístico de la propiedad de suelo.
- p. 66 2.3.- Instrumentos de planeamiento urbanístico.
- p. 73 2.4.- La gestión urbanística.
- p. 78 2.5.- Instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario.
- p. 81 Índice de la Ley.

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS (Canarias y Aragón)

INTRODUCCIÓN

Siguiendo la línea iniciada en Boletines anteriores, se continúa el recorrido por las distintas normativas urbanísticas que las CC.AA. han tenido que desarrollar tras la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, en el ejercicio de sus competencias.

El presente texto analiza la normativa esencial de las Comunidades de Canarias y Aragón. Dada su extensión, se han extractado y analizado sólo los aspectos de mayor interés para nuestra actividad o aquéllos más novedosos; en concreto, éstos son los siguientes:

- El estatuto de la propiedad, en el que se determinarán las obligaciones y derechos de los propietarios en función de la clase de suelo (clasificación y calificación) de su titularidad.
- El sistema de planeamiento, en el que se analizarán las distintas clases de planes en sus diversos niveles, supramunicipales, generales y de desarrollo.
- Las especiales peculiaridades en materia de gestión urbanística, analizando fundamentalmente sus sistemas de gestión.
- Por último, el estudio de la regulación que sobre los patrimonios públicos de suelo realizan dichas legislaciones, al ser el principal instrumento de aporte de suelo a nuestras sociedades.

1.- Normativa urbanística de Canarias: D. L. 1/2000,
de 8 de mayo, por el que se aprueba
el Texto Refundido de las Leyes
de Ordenación del Territorio
y de Espacios Naturales de Canarias.

1.1.- INTRODUCCIÓN

La presente norma es un texto refundido de la distinta normativa urbanística, de ordenación del territorio y protección del medio ambiente que se ha ido dictando a lo largo de los anteriores años.

La justificación legal y formal de ello se encuentra en la Disposición Final Primera de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias que, tras la publicación de esta novedosa y completa Ley, impuso al Gobierno que en el plazo de un año elaborara un Texto Refundido de las disposiciones y realizara la necesaria armonización de los distintos preceptos legales.

Una vez producida dicha refundición y armonización, la Disposición Derogatoria Única deroga, para evitar duplicidades, expresamente las siguientes normas:

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

Igualmente deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto Legislativo.

1.1.1.- Estructura de la Ley

La Ley se compone de 249 artículos, estructurados en siete Títulos, precedidos por un Título Preliminar, que contiene una serie de definiciones y criterios introductorios y de doce disposiciones adicionales, diez transitorias, una derogatoria y dos finales.

Los títulos son los siguientes:

Título Preliminar.- Disposiciones generales.

Título I.- Gobierno del Territorio.

Título II.- Categorización, clasificación y régimen del suelo.

Título III.- Ejecución del Planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Título IV.- Expropiación Forzosa.

Título V.- Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo.

Título VI.- Infracciones y sanciones.

Título VII.- Disposiciones organizativas, protección de espacios y régimen jurídico.

Este índice se desarrolla en un anexo que se adjunta al final del presente estudio.

1.1.2.- Características de la nueva Ley

La tarea refundidora, a tenor de lo que se indica en la exposición de motivos, se ha centrado en la unificación de dichas disposiciones legislativas, armonizándose la regulación contenida en las distintas leyes que, básicamente y en lo que el presente

texto se refiere, introduce una nueva concepción del planeamiento, lo que, indudablemente, conlleva la necesaria adaptación del planeamiento de los Espacios Naturales de la Ley 12/1994 en los nuevos criterios de integración propugnada en la Ley 9/1999. Tal adaptación tiene especial importancia en cuanto al objeto y contenido de los Planes de Espacios Naturales Protegidos, que se constituyen en instrumentos de ordenación integral de los Espacios Ordenados con potestad para clasificar, calificar y categorizar la totalidad del suelo, incluso de forma pormenorizada, en cualquiera de las clases y categorías de suelo previstas en la Ley de Ordenación del Territorio, con limitaciones específicas para algunas de las categorías de Espacios Naturales establecidas que, con la excepción de los Paisajes Protegidos, continúan manteniendo idéntica denominación.

1.2.- CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

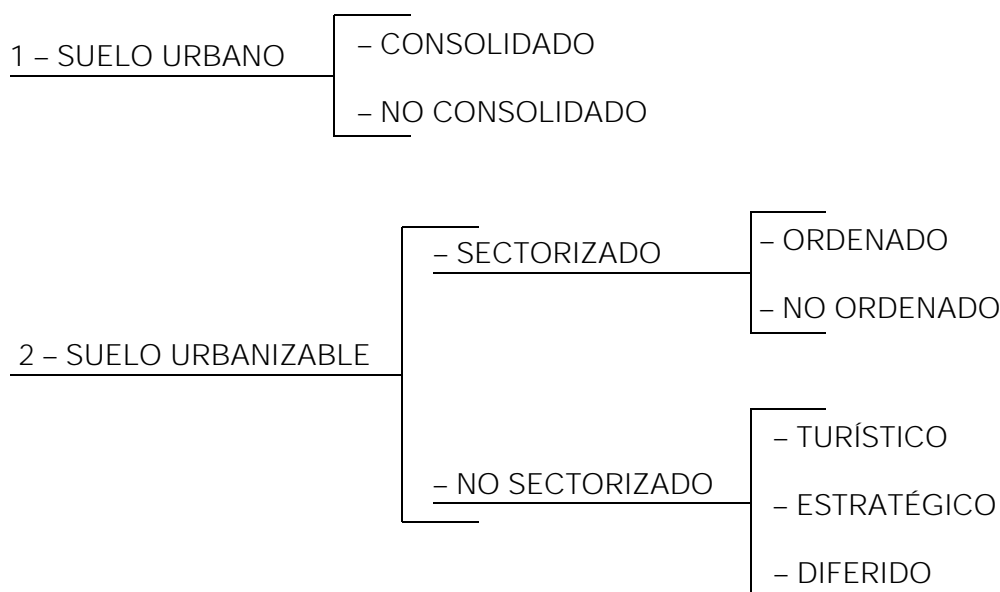
Se estudiará, como ya se ha indicado, el contenido de la propiedad urbana analizando en primer lugar la clasificación que del suelo realiza la Ley, estableciendo posteriormente el régimen jurídico del titular de cada uno de los referidos suelos.

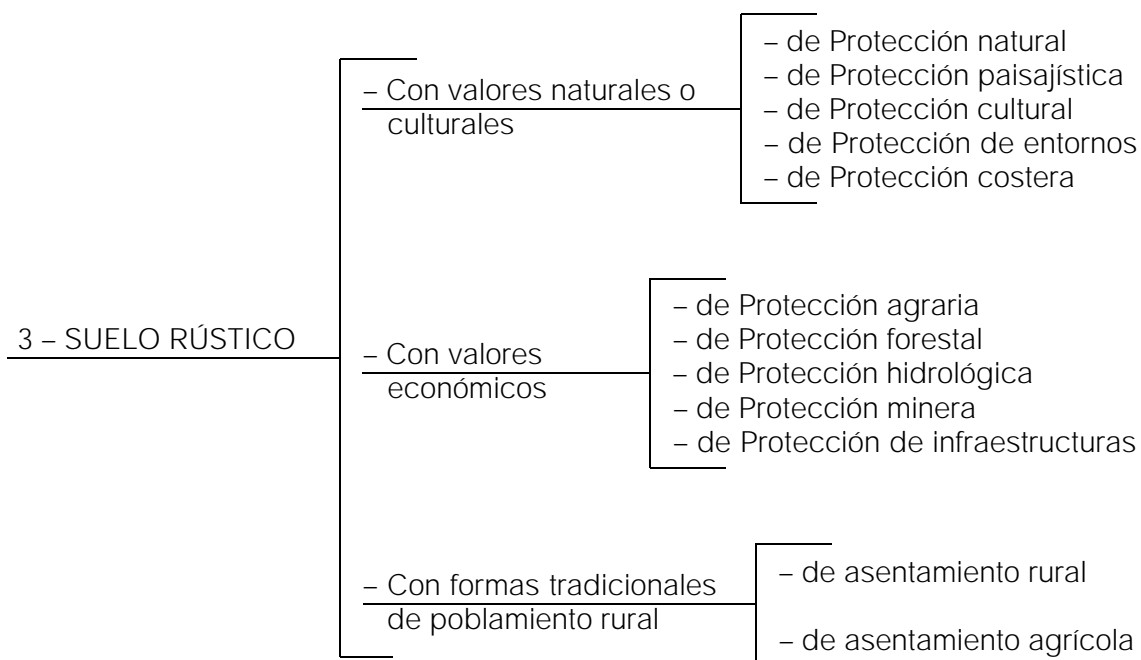
1.2.1.- Clasificación del suelo

En relación a la clasificación del suelo, como ya se ha indicado al hablar de las características generales de la normativa, sigue el criterio tradicional de clasificación del suelo, no siendo excesivamente respetuosa con la Ley del Estado 6/1998, que establece el carácter residual del suelo urbanizable.

El artículo 49 (Clases de suelo) indica que el suelo de cada término municipal se clasificará por el Plan General, de acuerdo con el planeamiento de ordenación de los recursos naturales y territorial, dentro de un criterio de desarrollo sostenible, en todas o algunas de las siguientes clases:

CLASES DE SUELO





Además, se determina que no sólo podrán establecer dicha clasificación los planes generales, sino también que podrán incidir sobre dicha clasificación los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o de ordenación territorial, en alguna de las siguientes formas:

- a) Mediante su clasificación directa.
- b) Con el establecimiento de criterios vinculantes de clasificación que deban ser introducidos por el Plan General para ámbitos concretos de un determinado municipio.

Una vez realizada la clasificación, el planeamiento calificará cada clase de acuerdo con su destino específico, estableciendo la normativa los distintos supuestos de calificación o tipos de usos del suelo y haciendo especial hincapié en el suelo con uso predominantemente turístico.

Las notas más características de esta regulación se pueden sintetizar en las siguientes:

- Como se ha indicado, no sigue el criterio desregulador de este tipo de suelo o suelo de residuo que determina la Ley estatal 6/1998, al establecer un criterio de clasificación legal: será aquél que el planeamiento clasifique como tal por ser susceptible de transformación mediante su urbanización.
- En relación al suelo urbano, manteniendo su criterio reglado o fáctico, incorpora para su establecimiento los criterios impuestos por la Jurisprudencia como el de su integración en la "malla o trama urbana".
- Se potencia y regula con sustantividad y profundidad el suelo no urbanizable, que aquí recupera su tradicional nombre de *suelo rústico*, estableciéndose una completa regulación de su distinta tipología y utilización.
- Debido a las peculiaridades turísticas de las islas se sustantiva y desarrolla la calificación de suelo turístico.

La Ley sigue el sistema novedoso de regular en primer lugar el suelo rústico, analizando con posterioridad las demás clases de suelos. No obstante ello, al objeto de realizar un estudio más sistemático y que facilite su comparación, no sólo con la otra legislación que se trata en este Boletín, sino con anteriores estudios, seguiremos el orden clásico: suelo urbano, urbanizable y rústico.

A.- Suelo Urbano

- Concepto

La nueva Ley sigue el sistema tradicional, o "fáctico", considerando que el suelo urbano es el que realmente se encuentra desarrollado y colmatado en su mayor parte, imponiendo al planeamiento la obligación de clasificarlo como tal cuando se den dichos requisitos de hecho.

Así, serán suelo urbano:

- a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:
- Estar ya transformados por la urbanización: por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se haya de construir.
 - Estar ya consolidados por la edificación: por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

Es de destacar que siguiendo la moderna doctrina jurisprudencial se exige que los elementos definidores formen parte de la trama urbana; es decir, que no sean elementos aislados, o sean susceptibles de integrarse en la trama urbana por las condiciones de los mismos.

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

- Categorías

Dentro del suelo urbano, siguiendo los criterios de la Ley estatal del suelo y Valoraciones (Ley 6/1998) el planeamiento establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por aquellos terrenos que, además de los servicios previstos anteriormente, cuenten, en los términos precisados por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico y el Plan General, con las siguientes condiciones:
- Pavimentación de calzada,
 - encintado de aceras
 - y alumbrado público.

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

Además de esta categorización tradicional, se prevé que dentro de cada una de las categorías de suelo urbano se pueda delimitar, cuando proceda:

- El suelo de interés cultural, por contar con elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico, formen o no conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.
- El suelo de renovación o rehabilitación urbana, por quedar sujeto a operaciones que impliquen su transformación integrada.

B.- Suelo urbanizable

- Concepto

El concepto de suelo urbanizable, a diferencia del urbano, sigue un criterio legal de clasificación: sólo serán considerados como tal aquellos terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.

No obstante ello, el planeamiento no es totalmente libre en su determinación, sino que debe respetar una serie de criterios establecidos en la Ley, de tal forma que:

- a) La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
- b) Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.

- Categorías

El suelo urbanizable, según se haya o no producido la delimitación de sectores, se dividirá en las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable sectorizado: Aun cuando resulte reiterativo, éste será el que se incluya en sectores por el planeamiento para su inmediata urbanización. Podrá, a su vez, ser:
- ordenado: cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada, por el planeamiento, que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos.
 - no ordenado: cuando no lo hubiera ordenado el planeamiento general, debiendo producirse con posterioridad mediante un instrumento de desarrollo.

b) Suelo urbanizable no sectorizado: Éste, a su vez, podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:

- turístico, aquél para el que el planeamiento disponga ese uso.
- estratégico, el reservado por el planeamiento para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico o social insular o autonómico.
- diferido, integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado.

C.- Suelo rústico

- Concepto

Con carácter previo es de destacar que, como se ha observado, se utiliza la clásica denominación de suelo rústico, con lo que se le pretende dar una sustantividad y régimen jurídico propio e independiente del suelo urbano.

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

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos.
- Estar sujetos a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica, en especial la relativa a medio ambiente, montes, vías pecuarias, agrarias, espacios naturales protegidos, fauna y flora y patrimonio histórico de Canarias.
- Estar sometido a un régimen de protección por un plan de ordenación de los recursos naturales o territorial, en función de alguno de los valores previstos.
- 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.
- Ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales.
- Ser pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicos o de interés público.
- Resultar inadecuado, conforme a los criterios establecidos por las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por los costes desproporcionados que requeriría su transformación o por los riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos o fenómenos análogos que comporten sus características geotécnicas o morfológicas.
- 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.
- 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.

- Categorías

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

- a) Cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental:
 - Suelo rústico de protección natural, para la preservación de valores naturales o ecológicos.
 - Suelo rústico de protección paisajística, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos.
 - Suelo rústico de protección cultural, para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico, así como su entorno inmediato.
 - Suelo rústico de protección de entornos, para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos, de núcleos de población y de itinerarios.
 - Suelo rústico de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo.

- b) Cuando los terrenos precisen de protección de sus valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras:
 - Suelo rústico de protección agraria, para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero y piscícola.
 - Suelo rústico de protección forestal, para la ordenación de los aprovechamientos de este carácter o el fomento de la repoblación con tal fin.
 - Suelo rústico de protección hidrológica, para la protección de las cuencas, evitar los procesos erosivos e incrementar y racionalizar el uso de los recursos hídricos, tanto en el suelo como en el subsuelo.
 - Suelo rústico de protección minera, para la ordenación de la explotación de recursos minerales.
 - Suelo rústico de protección de infraestructuras, para el establecimiento de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de infraestructuras viarias, de telecomunicaciones, energéticas, hidrológicas, de abastecimiento, saneamiento y análogas. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo.

- c) Cuando en los terrenos existan formas tradicionales de poblamiento rural y de acuerdo con los criterios de reconocimiento y delimitación que para cada comarca establezca el planeamiento insular:
 - Suelo rústico de asentamiento rural, referida a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano, de acuerdo con los criterios que establezcan las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
 - Suelo rústico de asentamiento agrícola, referida a áreas de explotación agropecuaria en las que haya tenido lugar un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, para la ordenación, con la debida proporción, entre la edificación y la actividad agropecuaria correspondiente.

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

3.2.2.- Derechos y deberes de los propietarios

Se han analizado las distintas clases de suelo y su calificación o uso posible, pues esta categorización es fundamental para determinar el estatuto de la propiedad, pues según el tipo de suelo del que se sea titular, los derechos y deberes son distintos.

Esta serie de derechos, que integran el contenido de la propiedad, están siempre determinados y vinculados por la función social de la propiedad, reconocida en el artículo 38 de la Constitución.

Por ello, se establece con carácter previo que "la clasificación, categorización y, en su caso, la calificación urbanística del suelo vincularán los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definirán su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre tales bienes. Deben ejercitarse las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, siempre dentro de los límites y con el previo cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley, por el planeamiento con arreglo a la clasificación, categorización y, en su caso, calificación urbanística del suelo".

La Ley, con un gran criterio sistemático, determina el contenido general de la propiedad del suelo (independientemente de la clasificación), para estudiar posteriormente el estatuto de la propiedad en función de cada clase de suelo, siendo de destacar, como ya se ha indicado, el hecho de que se regula en primer lugar y con una gran pormenorización el estatuto del suelo rústico, para acrecentar ese criterio de sustantivación y de importancia que la ley le otorga.

A.- Estatuto general de la propiedad del suelo

El contenido urbanístico general de la propiedad del suelo viene definido e integrado por los siguientes derechos y deberes, estableciendo como condición previa para el ejercicio de los derechos de la propiedad del suelo el previo cumplimiento de los deberes legales exigibles.

a) Derechos

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

No obstante ello, 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 (art. 68).

b) Deberes

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

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultades y derechos previstos en este Texto Refundido.
- Respetar los límites que deriven de la legislación aplicable en materia de unidad mínima de cultivo o por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- Cumplir lo preceptuado por los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación de aplicación.
- 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.
- Conservar en buenas condiciones de salubridad y ornato las construcciones o instalaciones existentes para que cumplan siempre los requisitos mínimos exigibles para autorizar su uso, procediendo, en su caso, a la rehabilitación siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del coste de nueva construcción con similares características.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial que resultare aplicable.

B.- Régimen del suelo urbano

Siguiendo la clasificación anteriormente señalada, distinguiremos entre el suelo consolidado y el no consolidado. Si bien antes debemos señalar que la distinción entre uno y otro es esencial fundamentalmente a efectos de ejecución, pues mientras el suelo urbano consolidado, para poder edificar requiere pocos trámites de gestión, debiendo solamente completarse aquéllo que falte para que merezca la condición de solar, en el suelo urbano no consolidado requiere su ejecución mediante actuaciones sistemáticas y la aprobación de instrumentos de gestión iguales o similares al suelo urbanizable.

B.1.- Régimen jurídico del suelo urbano consolidado

La clasificación de un suelo como urbano consolidado es distinta en principio en función del grado de consolidación del mismo: Si tienen ya la condición de solar habilita al propietario para edificar o darle el uso previsto por planeamiento. Si, por el contrario, no tiene aún la condición de solar, habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos la adquieran.

El estatuto jurídico de la propiedad lo determinan los siguientes:

a) Derechos

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

- A completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.
- Al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.
- A edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- A destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

b) Deberes

La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación sistemática.

Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.
- 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.
- Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

B.2.- Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado

En este suelo, el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación (actuación sistemática) con aplicación del régimen propio de la ejecución de éstas previsto por la ley.

El estatuto jurídico de los propietarios de este tipo de suelo viene determinado por los siguientes derechos y deberes:

a) Derechos

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

- A la ejecución, en los términos precisados reglamentariamente, de las obras de urbanización en su caso precisas, salvo que deban realizarse directamente por la Administración actuante o la ejecución deba producirse en régimen de actuación urbanizadora.

- A la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación, a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales, del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del ámbito correspondiente.
- A edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda al suelo, de acuerdo con los instrumentos de gestión de la correspondiente unidad de actuación.
- A destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

b) Deberes

Los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente. En los supuestos previstos en este Texto Refundido, esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.
- Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

C.- Régimen del suelo urbanizable

El conjunto de los derechos y deberes viene determinado en función de la categorización dentro del suelo urbanizable que dicho terreno tenga. Por ello, distinguiremos entre:

C.1.- Suelo urbanizable no sectorizado

Mientras no sea objeto de ordenación pormenorizada, el titular de este suelo tendrá los derechos y deberes propios del suelo rústico.

Para poder ser urbanizado, será necesario, con carácter general, la concurrencia de los siguientes requisitos:

- Informe favorable del Cabildo Insular correspondiente indicando su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso.
- Delimitación del sector y establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permitan una incorporación coherente en el planeamiento vigente.
- Desarrollo de la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector.
- Delimitación de las unidades de actuación pertinentes, fijando, en su caso, el sistema de ejecución de cada una de ellas.
- Aquellos otros exigibles por los planes medioambientales, territoriales o urbanísticos.
- Si es un suelo categorizado como **suelo urbanizable diferido** requerirá, para ser urbanizado, la previa acreditación de su idoneidad por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal.

La ley determina un derecho especial de consulta de los propietarios de suelos urbanizables no sectorizados de carácter no vinculante sobre las distintas condiciones de urbanización. La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses, cuyo transcurso permitirá entenderla evacuada en sentido negativo.

C.2.- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial sobre el sector correspondiente, salvo cuando éste tenga asignado un sistema de ejecución pública. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 103 del presente Texto Refundido.

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

- a) Las que correspondan a sistemas generales.
- b) Las de carácter provisional (artículo 61).

C.3.- Suelo urbanizable sectorizado ordenado

Como se ha indicado, se trata de aquel suelo incluido por el planeamiento en sectores con el objeto de su inmediata urbanización. Al objeto de definir el contenido y régimen del mismo, el artículo 71 establece una enumeración exhaustiva de los distintos derechos y deberes de los propietarios. Éstos son los siguientes:

a) Derechos

- Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas originarias o iniciales del 90 por ciento del aprovechamiento urbanístico medio del sector.
- Salvo que la Administración actuante haya optado por la ejecución pública, los derechos de:

- Promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización, en las condiciones establecidas en este Texto Refundido.
- Participar, en la forma y condiciones determinadas, en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización.
- Percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, salvo cesión voluntaria de los terrenos.

b) Deberes

Con carácter previo, se establece un deber de carácter general, que se determina por la mera categorización del suelo como urbanizable sectorizado y es, además, de las distintas cesiones, la obligación de dedicar el 20 por ciento del suelo residencial útil a un destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública. Además de ello, los deberes específicos son los siguientes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- Costear y, en su caso, ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- Edificar los solares en el plazo establecido en el planeamiento urbanístico.
- Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.
- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características.

D.- Régimen del suelo rústico

Consecuentemente con la característica ya indicada de determinación de una profunda regulación del suelo rústico, se realiza un complejo estudio y pormenorización del estatuto de la propiedad de esta clase de suelo. Con evidente criterio sistematizador estableceremos los siguientes puntos de estudio:

D.1.- Régimen general del suelo rústico

D.1.1.- Deberes y derechos comunes

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

- a) En todo caso, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que correspondan, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios que no comporten la transformación de dicho destino, en los términos que se precisen reglamentariamente.

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

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

Los propietarios de suelo rústico tendrán los deberes de conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión o incendio o para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los de carácter ambiental y estético; así como de usarlo y explotarlo de forma que se preserven en condiciones ecológicas y no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

Como carácter general, dicho contenido vendrá determinado en el plan de ordenación de recursos naturales, territorial o general municipal, pero no obstante ello con carácter complementario y/o subsidiario según los supuestos. El artículo 65 establece unas determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario. Son las siguientes:

- a) Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberá respetar las siguientes reglas:
 - 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.
 - No podrá realizarse construcción alguna que presente características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas y, en particular, las viviendas colectivas, los edificios integrados por salón en planta baja y vivienda en la alta, y los que presenten paredes medianeras vistas, salvo en los asentamientos rurales que admitan esta tipología.
 - Las construcciones o edificaciones deberán situarse en el lugar de la finca menos fértil o idóneo para el cultivo, salvo cuando provoquen un mayor efecto negativo ambiental o paisajístico.

- 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.
 - Ninguna edificación podrá superar las dos plantas por cualquiera de sus fachadas.
 - Todas las construcciones deberán estar en armonía con las tradicionales en el medio rural canario y, en su caso, con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno cercano.
 - 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.
- b) Además, en defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
- Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
 - Tener el carácter de aisladas.
 - Respetar un retranqueo máximo de cinco metros a linderos y diez metros al eje de caminos, así como un retranqueo mínimo de cinco metros respecto de este eje.
 - No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los asentamientos rurales existentes, medidos en cada punto del terreno que ocupen.
 - No emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50 por ciento.
- c) No podrá realizarse ni autorizarse en ninguna de las categorías de suelo rústico, además de los usos y actividades prohibidos por los instrumentos de ordenación, los actos que comporten riesgo para la integridad de cualquiera de los valores objeto de protección.

D.1.2.- Usos y actuaciones autorizables

Cuando la ordenación permita otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendrá el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los deberes que ésta determine.

Los requisitos generales exigidos para la materialización de dicho aprovechamiento; es decir, de la edificación, serán los siguientes:

- a) El cumplimiento del procedimiento administrativo que se determine reglamentariamente para la autorización y posterior licencia, que será distinto dependiendo de si se trata de un uso o actividad de interés general o particular.
- b) El pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los Municipios por cuantía mínima del cinco y máxima del diez por ciento del presupuesto total de las obras a ejecutar. Este canon podrá ser satisfecho mediante cesión de suelo en los casos en que así lo determine el Municipio.

Además, el artículo 62 establece una serie de condiciones legales que necesariamente han de incluir los instrumentos de ordenación para edificar en suelo rústico. Son las siguientes:

- Asegurar la preservación del carácter rural del suelo y la no formación de asentamientos no previstos, así como la adopción de las medidas precisas para proteger el medio ambiente y mantener el nivel de calidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

- Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
- Asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones autorizadas en la forma que se determine reglamentariamente. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas, incluso las situadas en asentamientos, deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.
- Asegurar la ejecución y mantenimiento de las actividades o usos que justifiquen la materialización del aprovechamiento en edificación y, en especial, la puesta en explotación agrícola y el funcionamiento de los equipamientos.

D.2.- Regímenes específicos

Se establece, por último, un pormenorizado régimen específico para cada una de las distintas categorías de suelo rústico, indicando los límites y las condiciones de la autorización, remitiéndonos al mismo por lo exhaustivo de la materia.

No obstante ello, es de destacar el criterio que se sigue para el caso en el que se trate de fincas o, en su caso, unidades aptas para la edificación sujetas a varios regímenes urbanísticos, en cuyo caso 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.

1.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1.3.1.- Introducción

El Título I del Texto Refundido (Gobierno del Territorio) regula los distintos instrumentos de planeamiento con una visión amplia, pues contempla no sólo los instrumentos clásicos de planeamiento, sino también, todos aquellos instrumentos que ordenan los recursos naturales y los de ordenación del territorio, lo que supone un acierto en cuanto a su regulación unitaria, si bien puede dar lugar a cierta confusión en cuanto al encaje de unos con otros.

El referido Título I se estructura en tres capítulos: el primero, que establece una serie de disposiciones generales; el segundo, que analiza la ordenación relativa a los recursos naturales y territorial, y es el último, el tercero, el que analiza la ordenación urbanística propiamente dicha.

Del análisis de la regulación que se realiza en este Título I podemos establecer, de forma sintética, las siguientes **características y novedades**:

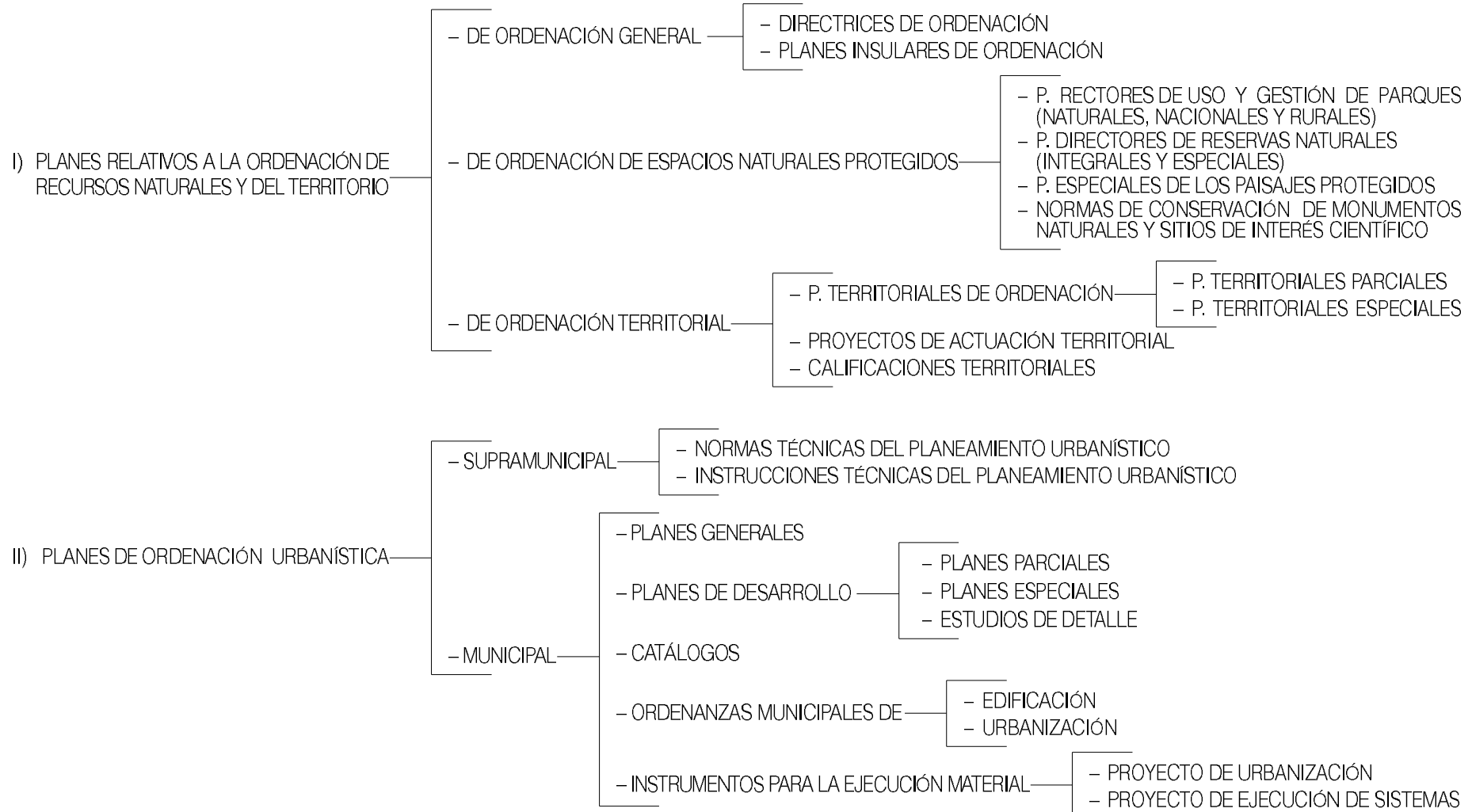
- a) La ya indicada de regulación global de los instrumentos, no sólo de ordenación urbanística sino también relativos a la ordenación territorial y de los recursos naturales.
- b) Potenciación de los instrumentos mixtos de ordenación territorial, medioambiental y de los recursos naturales, en dos ámbitos: a nivel de la totalidad de la comunidad o interinsular, las directrices de ordenación; a nivel insular o de isla, los planes insulares de ordenación, que recogen la especial configuración territorial de Canarias.

- c) La ordenación territorial mediante los planes territoriales de ordenación se complementa y desarrolla con las figuras de los proyectos de actuación y la calificación territorial.
- d) En el último de los niveles, la ordenación urbanística propia, se introducen también importantes novedades que es necesario destacar:
- Se crea a nivel supramunicipal y de competencia de la Comunidad Autónoma las Normas e Instrucciones Técnicas de Planeamiento con el objeto de unificar aspectos técnicos y de planificación del planeamiento municipal.
 - Se tiende a la simplificación no sólo de la tramitación de los distintos instrumentos, sino también en cuanto a su número, unificándose los instrumentos de planeamiento general en uno solo, el plan general, si bien se reconocen diferencias sustantivas de contenido y alcance en función de los de la dinámica de crecimiento de los distintos municipios.
 - Al igual que en otras legislaciones como la valenciana se dota de flexibilidad al planeamiento municipal mediante la distinción de la llamada ordenación estructural y la pormenorizada, que puede ser modificada y aprobada por los ayuntamientos mediante planes parciales de desarrollo.
 - Se reconoce la función esencial de las Ordenanzas Municipales.
- e) Establece, por último, una detenida regulación del Deber de Cooperación Administrativa en la elaboración, tramitación y aprobación del planeamiento, imponiendo el artículo 10 a las distintas Administraciones Públicas con competencia en la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística el deber de prestar, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activa que otra Administración pudiera recabar para el eficaz ejercicio de sus competencias. A estos efectos deberán también coordinarse con la Administración General del Estado y de la Unión Europea, e incluso, cuando proceda, concertar las actuaciones para garantizar la eficacia de los instrumentos en que se formalicen las normas de ordenación. Este deber de cooperación comporta:
- Facilitar a las otras Administraciones la información que precisen sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias y que puedan afectar las de aquéllas.
 - La armonización de la actuación propia con las de las demás Administraciones, ya se trate del ejercicio de competencias de ordenación de recursos naturales, territorial o urbanística, ya de otras actuaciones con incidencia territorial. De esta cooperación interadministrativa destaca la obligación del trámite de consulta a las Administraciones Públicas territoriales afectadas, que será de cumplimiento preceptivo incluso en situación de urgencia. Se exceptúan los procedimientos que tengan por objeto instrumentos o proyectos que constituyan desarrollo o ejecución de otros previos en cuyo procedimiento de aprobación se haya cumplido dicho trámite, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado.

1.3.2.- Instrumentos de la ordenación territorial y urbanística

Como se ha indicado, la enumeración es prolija al abarcar no sólo los de ordenación urbanística sino también los de los recursos naturales y de ordenación territorial. Para su estudio analizaremos cada una de las figuras concretas sin esquematizar, remitiéndonos a la sistematización del esquema desarrollado en el CUADRO II.

TIPOLOGÍA DE PLANEAMIENTO. CUADRO II



No obstante ello y antes de su estudio pormenorizado, el Texto Refundido establece los criterios de jerarquización indicando que:

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

Analizaremos, de forma sintetizada, los distintos instrumentos.

1.- Directrices de Ordenación

– **Concepto:** Las Directrices de Ordenación constituyen el instrumento de planeamiento propio del Gobierno de Canarias que integra la ordenación de los recursos naturales y del territorio. Tendrán por objeto:

- a) Articular las actuaciones tendentes a garantizar el desarrollo sostenible de Canarias.
- b) Definir los criterios de carácter básico de ordenación y gestión de uno o varios recursos naturales.
- c) Fijar los objetivos y estándares generales de las actuaciones y actividades con relevancia territorial de acuerdo con la legislación sectorial que corresponda.
- d) Establecer estrategias de acción territorial para la definición del modelo territorial básico de Canarias.
- e) Articular las actuaciones sobre la base del equilibrio interterritorial y la complementariedad de los instrumentos que conforman el sistema de ordenación territorial.

– **Contenido:** Las Directrices de Ordenación establecerán el conjunto de sus determinaciones de forma precisa para el cumplimiento de su objeto, con precisión del alcance concreto de cada una de ellas, pues este puede ser distinto. Así, existen:

- Normas de aplicación directa, que serán de inmediato y obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares.
- Normas directivas de obligado cumplimiento por la Administración y los particulares, cuya aplicación requiere su previo desarrollo por el pertinente instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o, en su caso, disposición administrativa.
- Recomendaciones, que tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que cuando no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación.

2.- Planes Insulares de Ordenación

– **Concepto:** Los Planes Insulares, según la Ley, son instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística de la isla y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible.

Tienen carácter vinculante para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística.

– **Contenido:** Es variado, pues contendrán al menos las determinaciones exigidas por la legislación vigente para los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y, en particular, las necesarias para garantizar la conservación de los recursos naturales, entendiendo por conservación la preservación o utilización ordenada, en su caso, con base al criterio de desarrollo sostenible.

En concreto, deberán incluir:

- 1.– Una descripción y evaluación detalladas de los recursos naturales, su estado de conservación y previsible evolución futura.
- 2.– Criterios de aplicación en la ordenación de recursos y concretamente:
 - Limitaciones de uso en función de la singularidad de los ecosistemas y de su estado de conservación y, en particular, señalamiento de las áreas del territorio que deban ser excluidas de los procesos de urbanización y, en su caso, de edificación por sus características naturales, su trascendencia para el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales, para la preservación de la diversidad genética y de la variedad, singularidad o belleza de los ecosistemas y del paisaje.
 - Directrices o criterios básicos para la gestión de los Espacios Naturales Protegidos y también de las especies de flora y fauna amenazadas o en peligro, según los criterios internacionalmente admitidos, estableciendo o proponiendo en su caso, según la legislación sectorial aplicable, los regímenes de protección que procedan.
 - Criterios para la defensa y mejora del ambiente natural y establecimiento de prohibiciones a las administraciones canarias y a los particulares derivadas de esos criterios.
 - Criterios para la conservación o mejora del patrimonio histórico incorporando, en su caso, las medidas necesarias de protección e intervención previstas en las leyes sectoriales correspondientes.
 - Criterios complementarios de referencia orientadores de la formulación y ejecución de las políticas sectoriales que inciden en el territorio, dentro del marco establecido por las Directrices de Ordenación.
 - Criterios para la defensa, mejora y ordenación del espacio litoral y espacios naturales marinos, incluyendo un listado de actividades susceptibles de desarrollarse en los mismos y en su entorno y, en su caso, las medidas específicas que deban ser tomadas por la Administración competente.
 - Criterios para el reconocimiento y ordenación de los asentamientos rurales y agrícolas.
- 3.– Normas o criterios de coordinación administrativa de ámbito insular en los sectores de actividad económica y social de relevancia territorial, fijando criterios para la sectorización de los suelos urbanizables turísticos. Así mismo, podrán definir las áreas de gestión integrada que abarquen a uno o varios espacios protegidos, a que se refiere el artículo 140 del Texto Refundido.
- 4.– Establecerán las áreas del territorio insular que deban preservarse del desarrollo urbanístico por su valor agrícola existente o potencial.
- 5.– Definirán el modelo de ordenación territorial que se propugna para la isla y hacia cuya consecución deberán dirigirse coordinadamente las actuaciones públicas y privadas.
- 6.– Podrán establecer áreas del territorio insular en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos, por ser incompatibles con el principio de desarrollo sostenible o tener el carácter de zonas saturadas por exceder la oferta existente a la demanda previsible. También podrán establecer límites de ámbito insular a la autorización de nuevos alojamientos turísticos dentro de un modelo insular equilibrado.

7.- Podrán contener previsiones suficientes para aquellas zonas turísticas en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Tratarse de una zona o un núcleo a rehabilitar, declarada de conformidad con lo establecido en la legislación turística.
- Ser zona mixta, donde la presencia de edificaciones turísticas pueda producir, junto con otras residenciales o industriales, efectos que pongan en peligro la calidad turística de la zona.
- Ser zonas insuficientemente dotadas, por no corresponderse las infraestructuras, equipamientos y servicios con que cuenten con el número de camas turísticas.

Además, el artículo 19 establece el denominado contenido facultativo, enumerando una amplia gama de posibilidades.

3.- Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos

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

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

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

– **Contenido:** Los Planes y Normas de Espacios Naturales Protegidos contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones de ordenación:

- División, en su caso, de su ámbito territorial en zonas distintas según sus exigencias de protección, distinguiendo los usos de acuerdo a lo previsto en el apartado cuatro.
- Establecimiento sobre cada uno de los ámbitos territoriales que resulten de la zonificación de la clase y categoría de suelo de entre las reguladas en el Título II de este Texto Refundido que resulten más adecuadas para los fines de protección.
- Regulación detallada y exhaustiva del régimen de usos e intervenciones sobre cada uno de los ámbitos resultantes de su ordenación. Asimismo, cuando procediera, habrán de regular las condiciones para la ejecución de los distintos actos que pudieran ser autorizables.

Además de ese contenido conjunto, la Ley desarrolla en el artículo 22 el contenido específico de cada uno de ellos y de sus concretas determinaciones en gestión, desarrollo y actuación que sean adecuadas para alcanzar los objetivos que los justifican .

4.- Planes Territoriales de Ordenación

– **Concepto:** Son Planes Territoriales de Ordenación:

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

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

– **Contenido:** El objeto es distinto en función de que se trate del plan especial o parcial. Así:

1. Planes Territoriales Parciales: tendrán por objeto la ordenación integrada de partes concretas del territorio diferenciadas por sus características naturales o funcionales. Sólo podrán formularse en desarrollo de Planes Insulares de Ordenación, y podrán referirse a los siguientes ámbitos territoriales:
 - Espacios litorales.
 - Sistemas insulares, comarcales o supramunicipales para sectores o usos estratégicos o turísticos.
 - Áreas metropolitanas y comarcas.
 - Cualquier otro ámbito definido por el planeamiento insular.
2. Planes Territoriales Especiales: Su ámbito podrá ser regional, insular o comarcal. Tendrán por objeto la ordenación de las infraestructuras, los equipamientos y cualesquiera otras actuaciones o actividades de carácter económico y social, pudiendo desarrollar, entre otras, las siguientes determinaciones:
 - Definir los equipamientos, dotaciones e infraestructuras de uso público y recreativo vinculados a los recursos naturales y espacios protegidos.
 - Ordenar los aprovechamientos de los recursos naturales de carácter hidrológico, minero, extractivo u otros.

Cuando no desarrollen Planes Insulares de Ordenación no dependerán jerárquicamente de éstos y sus determinaciones con incidencia territorial tendrán el carácter de recomendaciones para los restantes instrumentos de planificación territorial y urbanística.

5.- Proyectos y Calificaciones Territoriales

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

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

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

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

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

6.- Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico

Como ya se ha indicado son ya instrumentos de ordenación urbanística, de ámbito supramunicipal, aprobadas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, vinculando a las Administraciones de la Comunidad Autónoma, de la Isla y del Municipio, que sólo podrán apartarse de ellas motivadamente.

– **Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico:** Tendrán por objeto:

- a) La determinación de los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, de los distintos instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística, así como de las normas específicas que deban ser observadas por éstos en la ordenación del espacio litoral y el uso turístico.
- b) La precisión de los conceptos de consolidación por la urbanización y por la edificación y de perímetro urbano, y sus requisitos mínimos, a efectos de la clasificación de suelo urbano por el planeamiento.
- c) La definición de criterios con arreglo a los que el planeamiento de ordenación general habrá de determinar la dimensión, idoneidad y condiciones de contigüidad o extensión que deban cumplir los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber los crecimientos previsibles de carácter residencial, turístico, industrial y terciario.
- d) La concreción y, en su caso, la elevación de los estándares mínimos de suelo para equipamientos y dotaciones.
- e) La definición de los elementos de la ordenación estructural del planeamiento de ordenación general, en defecto de su determinación por éste.
- f) La definición enunciativa o taxativa de los tipos y las condiciones de establecimientos susceptibles de ser implantados en suelo rústico mediante Proyectos de Actuación Territorial y particularmente de los industriales.
- g) La determinación de los criterios para la apreciación de la inadecuación objetiva de los terrenos para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por razones económicas, geotérmicas o morfológicas.

– **Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico:** Tendrán por objeto la fijación de criterios orientativos sobre:

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

- b) Soluciones-tipo para las cuestiones de más frecuente planteamiento en la formulación del planeamiento, conforme a la experiencia práctica.
- c) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística más usuales en la práctica urbanística, con determinación para cada una de ellas de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, pudiendo ser utilizados por simple remisión.
- d) Criterios y soluciones para el diseño y ejecución de obras de urbanización.

7.- Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

De acuerdo con el artículo 31, la ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:

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

En orden a su jerarquía establece este mismo artículo dos normas concretas:

- Todos estos instrumentos deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.
- Además, los planes de desarrollo enunciados en el apartado anterior deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales.

– Planes Generales de Ordenación

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

Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del municipio. Es importante, pues determinan el contenido que puede ser desarrollado o modificado por los municipios por sí mismos. Analizaremos una y otra:

- Ordenación estructural: Es el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro.
- Ordenación urbanística pormenorizada: Es el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos para permitir la legitimación de las actividades de ejecución.

Ordenación estructural: Comprende las siguientes determinaciones:

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

- 2.- La clasificación del suelo.
- 3.- En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esta categoría.
- 4.- En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo urbano mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.
- 5.- En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.
- 6.- La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.
- 7.- La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad; al menos, los siguientes:
 - El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas.
 - Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios.
 - Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deben formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
 - Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas anteriormente para la integración de éstas en red coherente.
- 8.- La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio final de venta limitado. Esta adscripción no podrá en ningún caso exceder del 50 por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector.

Ordenación pormenorizada: Comprende las siguientes determinaciones:

- 1.- La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
- 2.- La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda.
- 3.- La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.
- 4.- La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.
- 5.- La delimitación, si procede, de unidades de ejecución, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

En la regulación es de destacar el denominado **Plan Operativo del Plan General de Ordenación**, que se impone a los municipios con más de 10.000 habitantes o de igual número de plazas alojativas turísticas. Además, se impone a aquellos municipios que cumplan las condiciones y los requisitos de capacidad de gestión urbanística y económico-financiera que se fijen reglamentariamente.

En estos casos el Plan general se deberá realizar desglosando en un Plan Operativo la división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento. El Plan deberá ser actualizado al menos cada cuatro años. La actualización podrá limitar su contenido a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública.

- Planes Parciales de Ordenación

Los Planes Parciales de Ordenación que regula la nueva norma se apartan en cierta medida del concepto tradicional de los mismos, ya que no sólo desarrolla el plan general en sectores de suelo urbanizable, sino que adquieren además la finalidad clásica de las actuaciones de reforma urbana en suelo urbano que cumplían los planes especiales.

El artículo 35 indica que los planes parciales tendrán por objeto "el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable".

La ordenación pormenorizada comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.

La ley establece unos límites de dicha potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Parciales de Ordenación, al imponer a aquéllos que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable, el deber de observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

- Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.
- Una edificabilidad bruta máxima de 0,80 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.
- Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.
- Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

- b) En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.
- c) En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:
- Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 por ciento de la superficie total ordenada.
 - Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.
 - Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.

C) Planes Especiales de Ordenación

Los Planes Especiales de Ordenación, en su nueva configuración, desarrollarán o complementarán las determinaciones de los Planes Generales, ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado.

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

Pueden tener un objeto muy variado que se resume a continuación:

Finalidades de planes especiales:

Pueden tener por objeto cualquiera de las siguientes finalidades:

- Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
- Proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario.
- Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
- Desarrollar los programas de viviendas y establecer la ordenación precisa para su ejecución.
- Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el Plan General.
- Crear, ampliar o mejorar dotaciones y equipamientos.
- Organizar y asegurar el funcionamiento de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- Cualesquiera otras finalidades análogas que se prevean reglamentariamente.

D) Estudios de Detalle

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

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) Los volúmenes.

Su finalidad se encuentra limitada a lo anteriormente indicado, pero, además, se establecen expresamente las siguientes limitaciones pues, en ningún caso podrán:

- Modificar el destino urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- Establecer nuevas ordenanzas.

8.- Catálogos

El artículo 39 impone la obligación a todos los ayuntamientos de aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, en el que recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.

Los Catálogos podrán formularse:

- a) Con carácter general, como documentos integrantes de instrumentos de ordenación territorial y de Planes Generales o Parciales y Especiales de Ordenación que tengan entre sus fines o, en su caso, como único objeto, la conservación de los elementos señalados en el número anterior.
- b) Como instrumentos autónomos, cuando alguno de los instrumentos de planeamiento a que se refiere la letra anterior así lo prevea expresamente y remita a ellos. En este caso, regirán para su formulación las reglas del Plan remitente y para su tramitación y aprobación las de los Planes Parciales de Ordenación.

Para garantizar la existencia y el cumplimiento de los catálogos, se determina que en cada Cabildo Insular se llevará un Registro Público de carácter administrativo, en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes vigentes en la isla.

9.- Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización

– Las Ordenanzas Municipales de Edificación: Tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

– **Las Ordenanzas Municipales de Urbanización:** Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

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

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

10.- Instrumentos para la ejecución material del Planeamiento

Se regulan dos tipos distintos, los tradicionales proyectos de urbanización y los novedosos, denominados de ejecución de sistemas.

1. Los proyectos de urbanización: son proyectos de obras que tendrán por objeto la ejecución material de las determinaciones de los Planes Generales, Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales para el suelo urbano y el suelo urbanizable, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.
2. Los proyectos de ejecución de sistemas: son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los Planes Especiales que ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

Para ambos se establecen un conjunto de condiciones comunes, pues:

- 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 un técnico distinto del autor del proyecto. Su documentación estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.
- c) Podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

1.4.- LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

1.4.1.- Introducción: La ejecución es una actividad pública

El Texto Refundido establece, con carácter general, que corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento.

Ahora bien, esta competencia de la administración se produce “con intervención, en los términos de este Texto Refundido, de la que lleven a cabo los particulares, sean o no propietarios de suelo”. Es decir: se reconoce y se potencia, como luego se observará, por un lado la intervención de los particulares en la ejecución, y además se desvincula como ya hicieran antes otras legislaciones urbanísticas, la ejecución de la propiedad del suelo, aunque se reconozca preferencia a los propietarios.

– Requisitos de la ejecución

Para que se pueda realizar la ejecución del planeamiento urbanístico, es necesario que concurren los siguientes requisitos:

- 1) La aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que corresponda y que dependerá de la clases de suelo a desarrollar.
- 2) La determinación del ámbito de gestión; es decir, la delimitación de la unidad de actuación o, en su caso, del área de gestión integrada. En este sentido, la Ley prevé la ejecución mediante unidades de ejecución, la tradicionalmente llamada actuación sistemática, y la aislada, en suelo urbano consolidado sin determinación de unidades de ejecución, o actuación sistemática.

Las características y requisitos de las unidades de actuación se fijarán reglamentariamente, si bien se exige, desde luego, que se garantice en su delimitación el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

- 3) 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, que corresponde a la administración dentro de su función directora.
- 4) La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga ya en el planeamiento o proceda modificarla, de acuerdo con lo previsto en los artículos 91 y ss.

CONDICIONES ESENCIALES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- Aprobación del planeamiento con ordenación pormenorizada del suelo a desarrollar.
- Delimitación de la unidad de actuación o, en su caso, del área de gestión integrada.
- Fijación del sistema de ejecución pública o privada, o de los sistemas generales.
- Adecuación a la planificación u organización temporal de la ejecución.

– Ejecución del Planeamiento por la Administración

La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos podrán utilizar, para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local. Todas ellas están habilitadas para crear organismos autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

En particular, y ello nos afecta muy positivamente, podrán crear sociedades según la normativa mercantil vigente para alguno de los fines siguientes:

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

La Ley, en la línea del decreto 169/1978, establece que en ningún caso estas sociedades urbanísticas podrán proceder directamente a la ejecución material de las obras.

Además, para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución, las Administraciones Públicas podrán:

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

1.4.2.- Sistemas de ejecución

El artículo 96 determina que para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico y, en su caso, territorial deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el sistema elegido concreto.

Los sistemas de ejecución regulados 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.

- Elección del sistema de ejecución

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

a) En suelo urbano y urbanizable

Tienen 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.

Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.

b) En asentamientos en suelo rústico

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

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

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

CRITERIOS DE ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN

- En suelo urbano y urbanizable

- Preferencia: sistemas de ejecución privada.
- Subsidiario: sistema de ejecución pública por razones de interés público.
 - Cooperación: carácter prioritario.
 - Expropiación: carácter excepcional y justificado.

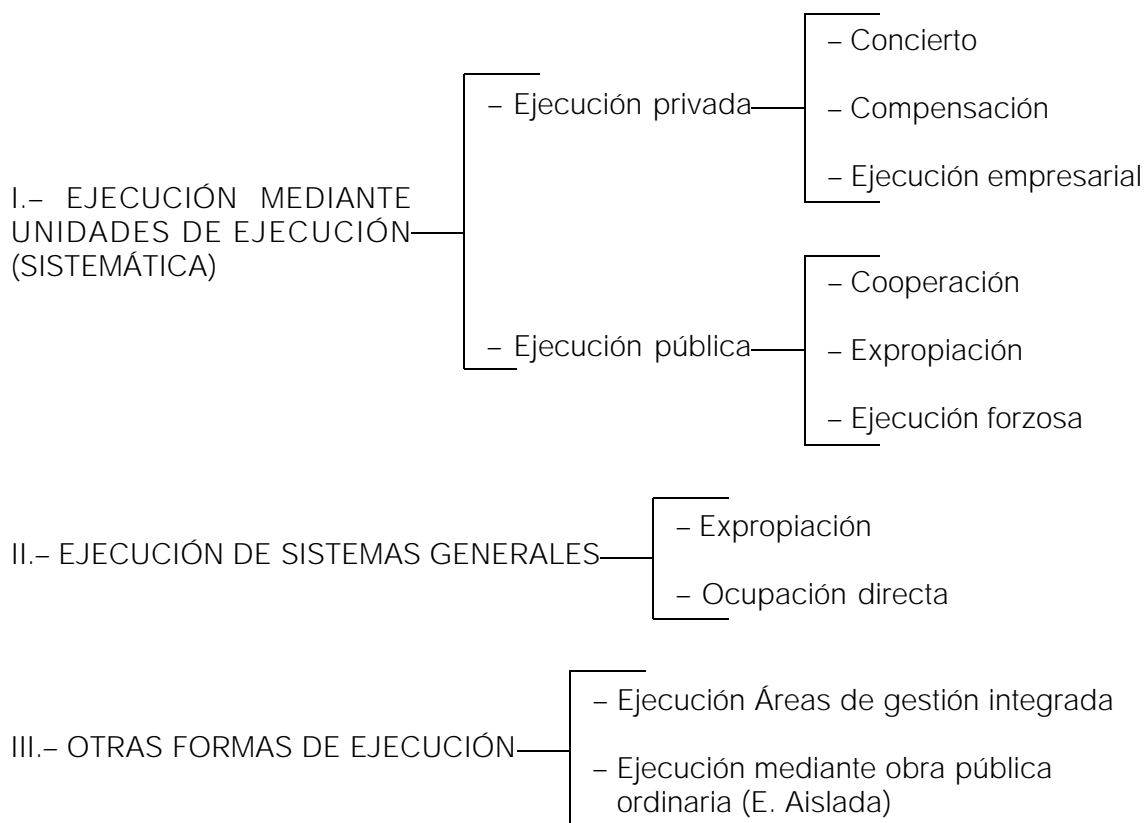
- En asentamientos en suelo rústico

- Preferencia: sistemas de ejecución pública.
 - Expropiación, prioritario suelo ejecución de dotaciones e infraestructuras públicas.
 - Cooperación con reparcelación económica: restantes supuestos.
- Subsidiario: sistema de ejecución pública por razones de interés público.

- En sistemas generales

- Preferencia: sistemas de ejecución pública por expropiación.

1.4.3.- Análisis de los sistemas de ejecución



A) Sistemas de ejecución privada

I.- Determinación del sistema de ejecución: iniciativa para su establecimiento

La iniciativa para la ejecución sistemática del planeamiento, como ya se ha indicado, la tiene, salvo que se encuentre reservada a la administración, cualquier particular sea o no propietario. No obstante ello, en mayor medida que de otras legislaciones autonómicas, la normativa canaria establece una preferencia al propietario del suelo sobre el tercero ajeno a dicha titularidad.

Esta preferencia por el propietario se manifiesta en aspectos concretos en el procedimiento de adjudicación de la función pública de gestión del planeamiento:

- En un primer lugar, dentro del primer año de vigencia del planeamiento que da cobertura a la ejecución, el propietario tiene una preferencia absoluta para solicitar la ejecución.
- En segundo lugar, cualquier propuesta de ejecución de un tercero, sobre todo si se acompaña de planeamiento legitimador, que sea avalada por la mayoría de los propietarios goza de preferencia.
- Por último, una vez realizada propuesta de adjudicación a un tercero, los propietarios tienen derecho de preferencia a la adjudicación, pudiendo decidir si asumen la ejecución con las condiciones ofertadas por el tercero.

Con dichos criterios se busca que el que pretenda la ejecución de un suelo que no sea propio, ha de contar con los propietarios, sino como colaboradores en la ejecución por lo menos si no con su oposición. Con ello no se hace sino legitimar jurídicamente lo que se está imponiendo de hecho en algunas CC.AA., como la valenciana, que si bien no otorga tanta preferencia a los propietarios, los ayuntamientos exigen su apoyo al pretendiente a urbanizador.

El **procedimiento** para el establecimiento del sistema de ejecución y su adjudicación es similar al que se prevé en la legislación valenciana. Se encuentra regulado en los artículos 100 y siguientes del Texto Refundido. En ellos se distingue cuando sólo se pretende gestionar o cuando, además, se acompaña de propuesta de planeamiento.

De forma muy somera analizaremos las fases del procedimiento cuando se presenta propuesta de planeamiento, cuando no se presenta dicha propuesta es similar y algo más simple. Las fases son las siguientes:

- 1.- Iniciativa del particular, con presentación de la documentación necesaria, planeamiento y proyecto de urbanización.
- 2.- Aprobación inicial de la iniciativa con exposición pública por el plazo de un mes, para información y, eventualmente, la presentación de alternativas al planeamiento presentado. El plazo a solicitud del que pretenda realizar una alternativa puede ampliarse quince días más a solicitud de parte, con ofrecimiento de caución.
- 3.- El Pleno de la Corporación Municipal, a la vista del resultado de la información pública y de la audiencia de los titulares de derechos dominicales afectados por la iniciativa, resolverá:
 - a) Denegando motivadamente la aprobación definitiva.
 - b) Motivadamente y de forma simultánea y conjunta:
 - Aprobando definitivamente el planeamiento preciso y el proyecto de urbanización con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, correspondan.
 - Estableciendo el sistema de ejecución privada concreto.
 - Atribuyendo el ejercicio de la ejecución a quien o quienes hayan presentado la alternativa más conveniente a los intereses generales conforme a los criterios establecidos en el presente artículo.
- 4.- Si la iniciativa o, en su caso, alternativa beneficiaria de la ejecución y el establecimiento del sistema no estuviera respaldada por propietarios que representen al menos el 25 por ciento de la superficie total, la adjudicación de la ejecución y el establecimiento del sistema a que se refiere el párrafo anterior se entenderán provisionales hasta que hayan transcurrido quince días desde la celebración del acto público de comunicación de la pertinente resolución.

Dentro del plazo establecido podrán ejercitar el derecho de preferencia a la adjudicación en el orden siguiente:

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

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

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

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

- c) El o los promotores de la iniciativa o la alternativa, presentando la documentación necesaria para la plena adaptación de su iniciativa o alternativa a la solución de ejecución beneficiaria de la resolución adoptada por el Ayuntamiento.
- d) Las empresas públicas y entes consorciales administrativos.
- e) Las sociedades mercantiles.

II.- Análisis de los distintos sistemas privados

Una vez analizadas las características generales de la ejecución privada, analizaremos de forma somera las distintas formas previstas:

- Concierto

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

En este sistema, la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:

- a) Mediante la constitución por todos los propietarios de una entidad urbanística de gestión, que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada.
- b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios.
- c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

Tanto a la entidad urbanística de gestión como a la sociedad constituida por los propietarios podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

El establecimiento de este sistema requerirá la aprobación de un convenio urbanístico de gestión suscrito por todos los propietarios y formalizado en escritura pública. El convenio urbanístico de gestión concertada tendrá carácter jurídico-administrativo y tendrá por objeto los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar esta última.

- Compensación

El sistema de compensación que analiza la Ley no varía sustancialmente del tradicional, en el que los propietarios constituyen una entidad urbanística colaboradora, la Junta de Compensación, y realizan ellos mismos la gestión de la urbanización y la distribución de los beneficios y las cargas.

Las características esenciales del sistema de ejecución son las siguientes:

- a) Los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie del sector, ámbito o la unidad de actuación, según proceda, aportarán los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizarán a su costa la urbanización en los términos que resulten del planeamiento de ordenación urbanística y el proyecto de urbanización y se constituirán en Junta de Compensación.
- b) Los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación serán aprobados por el Ayuntamiento de acuerdo a lo establecido en el presente Texto Refundido.

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

- Ejecución empresarial

El Sistema de ejecución empresarial es similar al sistema del urbanizador previsto en la legislación valenciana, en el que un tercero asume la realización de la urbanización mediante la cesión de dicha facultad por la administración, previa la realización de un convenio y el establecimiento de las garantías suficientes.

Se caracteriza por las siguientes notas:

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

B) Sistemas de ejecución pública

- Cooperación

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

El sistema de cooperación comportará la reparcelación, en su caso forzosa, para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema, no pudiendo ser nunca superiores, estos últimos, al 10 por ciento del total de aquéllos.

Se excluyen de la reparcelación los supuestos de:

- Titular único de la totalidad de los terrenos, en cuyo caso las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días.
- Constitución por la Administración actuante de sociedad mercantil de capital mixto en el que participen al menos los propietarios que representen cuando menos el 50 por ciento de la superficie total de la unidad de actuación. En este último caso, los propietarios que no participen en la sociedad serán objeto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, siendo beneficiaria la sociedad mixta. La aportación de los propietarios podrá limitarse a sus fincas y construcciones.

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

- Expropiación

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.

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

Para la gestión del sistema podrá seguirse el procedimiento de Tasación individualizada o el de Tasación conjunta.

- Ejecución forzosa

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. Es decir, se sustituye un sistema de ejecución privada por incumplimiento de sus obligaciones.

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.

C) Ejecución de los Sistemas generales

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

La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

D) Restantes formas de ejecución

- Ejecución en áreas de gestión integrada

Son áreas de gestión integrada las zonas delimitadas por planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico en la que se ha de realizar una gestión integrada de todos sus recursos, buscando el equilibrio entre su conservación y las diversas actividades que en ellas tengan lugar, debiendo establecer objetivos para estas áreas, que tiendan a conseguir un uso sostenible.

La delimitación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

- a) La constitución de los Ayuntamientos y los Cabildos en la obligación legal de adoptar todas las medidas precisas para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate.
- b) La obligación de la Administración de la Comunidad, el Cabildo Insular correspondiente y el o los Ayuntamientos de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.
- c) La afectación, en todo caso, a los objetivos del área correspondiente del 20 por ciento de la recaudación anual de la totalidad de los tributos locales o autonómicos que graven las actividades económicas radicadas o desarrolladas en el ámbito de que se trate.
- d) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de tasas o precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquella o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.
- e) El sometimiento de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor de la organización consorcial a los derechos de tanteo y retracto regulados en este Texto Refundido por el plazo máximo de tres meses y un año, respectivamente.

La actividad de ejecución que sea en cada caso precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

- La delimitación de una o varias unidades de actuación y con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de ejecución pública y privada previstos.
- La realización de obras públicas ordinarias, incluso concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios urbanísticos.

La Ley prevé también, con régimen similar, la ejecución de Áreas de Rehabilitación Integral. Ésta es la denominación que adoptará un área de gestión integrada cuando el objeto de su delimitación sea la rehabilitación física, social, económica y funcional de una zona urbana con destino turístico o residencial, integrada o no en un conjunto de valor cultural.

- Ejecución mediante obras públicas ordinarias (Actuaciones urbanísticas aisladas)

Cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- b) Expropiación.
- c) Ocupación directa.

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

1.5.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

La nueva normativa regula, en tres secciones, los distintos instrumentos de intervención de la administración en el mercado inmobiliario. Éstos son los siguientes:

- Los Patrimonios públicos de suelo.
- El Fondo de Compensación territorial.
- Los Derechos de tanteo y retracto.

Los analizaremos:

1.5.1.- Patrimonios públicos de suelo

- Constitución y Finalidad

El artículo 74 establece la obligación de la Administración de la Comunidad Autónoma, las Islas y los Municipios de 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.

Las características generales de dicha regulación las podemos sintetizar en las siguientes:

1. Obligatoriedad de su cumplimiento no sólo a los Ayuntamientos, sino también a las Islas y a la Comunidad Autónoma, estableciéndose distintos controles para la efectividad de dicha obligación. Así:
 - La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma y por el expresado concepto de gestión del planeamiento requerirá la acreditación por la Administración destinataria o interesada del cumplimiento de la obligación de constituir el patrimonio público de suelo.

- Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un Registro de Explotación, comprensivo, en los términos que se precisen reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de éstos.
 - La liquidación de la gestión anual de la explotación se acompañará a la de las cuentas de la ejecución de los correspondientes presupuestos anuales y será objeto de control por el Departamento con competencia en materia de Administración Local y por la Audiencia de Cuentas de Canarias en los términos establecidos en la legislación reguladora de esta última.
2. Constituye un patrimonio separado, cuyos bienes integrantes se encuentran sometidos al principio de subrogación real; es decir, cualquier enajenación o cesión o la percepción del aprovechamiento de cesión en dinero, obliga a la adscripción de dichos fondos al patrimonio público.
 3. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, atendiendo a la propia naturaleza del bien, a cualquiera de los siguientes fines:
 - Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
 - Conservación o mejora del medio ambiente.
 - Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social.
 - Conservación y ampliación de dichos patrimonios.
 - A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos obtenidos por ocupación directa de suelo destinado a sistemas generales.

- Bienes que integran los patrimonios públicos de suelo

Siguiendo la técnica empleada en anteriores legislaciones, se establecen los bienes que integran directamente el patrimonio público de suelo y aquéllos que se obtiene mediante reserva.

A) Bienes que forman parte de PPS

- 1) Los bienes patrimoniales de la Administración adscritos expresamente a tal destino.
- 2) 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.
- 3) Los ingresos percibidos en concepto de canon previstos para actuaciones en suelo rústico.
- 4) 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.
- 5) Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios o concursos públicos.
- 6) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo

B) Reservas de terrenos

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

El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada comporta:

- a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cuatro años, prorrogable una sola vez por otros dos años. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de veinte días. La eficacia de la prórroga requerirá su comunicación a la Administración de la Comunidad o el Cabildo Insular competente y la publicación en el Boletín Oficial de Canarias o, en su caso, en el Boletín Oficial de la Provincia.
- b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en este Texto Refundido en favor de la Administración correspondiente.

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

- Enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser enajenados de alguna de las siguientes formas:

- a) Enajenación onerosa: mediante cualquiera de los procedimientos de adjudicación de contratos previstos en la legislación reguladora de los contratos de las Administraciones públicas.

El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda de la aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen del suelo y valoraciones al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno.

Cuando los procedimientos queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

- b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública o la realización de programas de conservación o mejora medioambiental, bien a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales o a entidades públicas mediante convenio suscrito a tal fin, bien a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso.
- c) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualesquiera de las restantes Administraciones territoriales o de las entidades públicas de ellas dependientes o adscritas, para la ejecución de dotaciones o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.
- d) Permutados directamente solamente en los casos de tramitación de un procedimiento de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales o de adquisición de terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos.

1.5.2.- Fondo de Compensación Territorial y Ambiental

El Fondo de Compensación Territorial y Ambiental tendrá por finalidad:

- a) Contribuir a la financiación de la gestión y mejora de los Espacios Naturales Protegidos y otras áreas protegidas que no generen recursos suficientes para autofinanciarse.
- b) La adquisición de inmuebles necesarios para la gestión territorial y urbanística.
- c) Financiar programas y actuaciones dirigidos a compensar desequilibrios de desarrollo territorial.

El Fondo se nutre con:

- a) Los recursos que se consignen en los Presupuestos de los Cabildos Insulares.
- b) La parte que se establezca en el Fondo Canario de Financiación Municipal.
- c) Dotaciones presupuestarias directas de la Administración con competencias en medio ambiente y ordenación territorial.
- d) Transferencias de fondos provenientes del Estado o de la Unión Europea que puedan ser destinados a tal fin.
- e) Donaciones y otras aportaciones realizadas a título gratuito por particulares o instituciones.

1.5.3.- Derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones

Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística podrán delimitar ámbitos dentro de los cuales las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, estén sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Administración Pública, que podrá ejercerlos, en todo caso, en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, excepto en las zonas de uso tradicional, general y especial de los Parques Rurales.

Al delimitar tales ámbitos, el planeamiento establecerá expresamente la **finalidad** a la que deben destinarse las eventuales adquisiciones, que habrán de ser:

- a) Ejecución de actuaciones públicas de relevante interés económico o social.
- b) Realización de programas públicos de protección ambiental, reforestación o de desarrollo agrícola de carácter demostrativo o experimental.

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.

ÍNDICE

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.

TÍTULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO I.- GOBIERNO DEL TERRITORIO

Capítulo I.- Disposiciones generales.

Capítulo II.- Ordenación de los recursos naturales y del territorio.

- Sección 1ª. Disposiciones Generales.
- Sección 2ª. Directrices de Ordenación.
- Sección 3ª. Planes Insulares de Ordenación.
- Sección 4ª. Otros Planes de Ordenación.
- Sección 5ª. Proyectos y Calificaciones Territoriales.

Capítulo III.- Ordenación urbanística.

- Sección 1ª. Disposiciones Generales.
- Sección 2ª. Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
- Sección 3ª. Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.
- Sección 4ª. Catálogos.
- Sección 5ª. Ordenanzas Municipales.
- Sección 6ª. Instrumentos para la ejecución material del Planeamiento.

Capítulo IV.- Aprobación, publicación, vigencia y efectos de los instrumentos de ordenación.

TÍTULO II.- CATEGORIZACIÓN, CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

Capítulo I.- Concepto y categorías de los espacios naturales

Capítulo II.- Clasificación del suelo

Capítulo III.- Régimen de las distintas clases de suelo

- Sección 1ª. Disposiciones Generales
- Sección 2ª. Régimen del suelo rústico
- Sección 3ª. Régimen del suelo urbanizable
- Sección 4ª. Suelo urbano

Capítulo IV.- Intervención pública en el mercado inmobiliario

- Sección 1ª. Patrimonios públicos de suelo
- Sección 2ª. Fondo de Compensación Territorial y Ambiental
- Sección 3ª. Derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones

Capítulo V.- Parcelaciones y reparcelaciones

TÍTULO III.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Capítulo I.- Disposiciones Generales.

- Sección 1ª. Ejecución e inspección.
- Sección 2ª. Organización temporal de la ejecución.
- Sección 3ª. Formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

Capítulo II.- Disposiciones generales sobre la ejecución en unidades de actuación.

Capítulo III.- Sistemas de ejecución privada.

- Sección 1ª. Disposiciones Generales.
- Sección 2ª. Sistema de concierto.
- Sección 3ª. Sistema de compensación.
- Sección 4ª. Sistema de ejecución empresarial.

Capítulo IV.- Sistemas de ejecución pública.

- Sección 1ª. Sistema de cooperación.
- Sección 2ª. Sistema de expropiación.
- Sección 3ª. Sistema de ejecución forzosa.

Capítulo V.- Ejecución de los sistemas generales.

Capítulo VI.- Restantes formas de ejecución.

- Sección 1ª. Ejecución en áreas de gestión integrada.
- Sección 2ª. Ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Capítulo VII.- Ejecución de obras de edificación.

Capítulo VIII.- Conservación de obras y edificaciones.

- Sección 1ª. Obras de urbanización.
- Sección 2ª. Deber de conservación de las edificaciones y declaración de ruina.

TÍTULO IV.- LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

TÍTULO V.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Capítulo I.- Disposiciones Generales.

Capítulo II.- Licencias urbanísticas.

Capítulo III.- Inspección para la protección del territorio.

Capítulo IV.- Medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

Capítulo V.- Protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado

- Sección 1ª. Actos en curso de ejecución sin concurrencia de los presupuestos legales que los legitiman o contraviniendo sus condiciones.
- Sección 2ª. Restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- Sección 3ª. Ejecución de las medidas para el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- Sección 4ª. Licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

TÍTULO VI.- INFRACCIONES Y SANCIONES

Capítulo I.- Disposiciones Generales.

- Sección 1ª. Infracciones y sus consecuencias.
- Sección 2ª. Personas responsables.
- Sección 3ª. Competencia y procedimiento.
- Sección 4ª. Reglas para la aplicación de las sanciones.
- Sección 5ª. Anulación del acto o de los actos administrativos legitimantes.
- Sección 6ª. Cómputo del plazo de prescripción.

Capítulo II.- Tipos básicos de infracciones y sanciones.

- Sección 1ª. Infracciones y sanciones.
- Sección 2ª. Prescripción de infracciones y sanciones.

Capítulo III.- Tipos específicos de infracciones y sanciones.

- Sección 1ª. Infracciones y sanciones en materia de parcelación.
- Sección 2ª. Infracciones y sanciones en materia de ejecución.
- Sección 3ª. Infracciones y sanciones en materia de edificación.
- Sección 4ª. Infracciones y sanciones en materia de medio ambiente y el patrimonio histórico y natural.

TÍTULO VII.- DISPOSICIONES ORGANIZATIVAS, PROTECCIÓN DE ESPACIOS Y RÉGIMEN JURÍDICO

Capítulo I.- Organización al servicio de las políticas medioambiental, de gobierno del territorio y de protección de los espacios naturales.

Capítulo II.- Organización para la valoración en materia expropiatoria y de responsabilidad patrimonial.

Capítulo III.- Organización para la garantía de la legalidad de la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

Capítulo IV.- Convenios.

Capítulo V.- Régimen Jurídico.

- Sección 1ª. Régimen de los Espacios Naturales Protegidos.
- Sección 2ª. Otras disposiciones sobre régimen jurídico.

DISPOSICIONES ADICIONALES

- Primera. Catálogo relativo a edificaciones no amparadas por el planeamiento.
- Segunda. Registro de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos.
- Tercera. Colaboración de Asociaciones.
- Cuarta. Sobre el anexo cartográfico.
- Quinta. Información geográfica.
- Sexta. Reclasificación y descalificación de Espacios Naturales Protegidos.
- Séptima. Actualización de las multas.
- Octava. Significado y alcance de los conceptos básicos utilizados en este Texto Refundido.
- Novena. De los funcionarios coadyuvantes en las funciones de inspección encomendadas a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural.
- Décima. Competencias de la Comisión de Valoraciones de Canarias.
- Undécima. Referencias a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en la anterior legislación.
- Duodécima. Planes previstos en otras Leyes protectoras del territorio y de los recursos naturales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Primera. Régimen urbanístico del suelo.
- Segunda. Conservación y adaptación de los planes de ordenación territorial y urbanística y de los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos.
- Tercera. Régimen transitorio de expedientes sancionadores y de legalización.
- Cuarta. Planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos pendientes de aprobación.
- Quinta. Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos.
- Sexta. Municipios sin planeamiento general.
- Séptima. Licencias urbanísticas existentes.
- Octava. Planes de Ordenación de Recursos Naturales en trámite.
- Novena. Expedientes Expropiatorios en tramitación.
- Décima. Régimen supletorio.

ANEXO: RELATIVO A LOS CONCEPTOS FUNDAMENTALES UTILIZADOS POR ESTE TEXTO REFUNDIDO.

2.- Normativa urbanística de Aragón:
Ley 5/1999, de 25 de marzo.

2.1.- INTRODUCCIÓN

2.1.1.- Objeto y características

La Ley tiene por objeto regular la actividad urbanística, pública y privada, en la Comunidad Autónoma de Aragón. Ésta comprende el conjunto de actuaciones relativo a la clasificación, el planeamiento, la urbanización, la intervención en el mercado del suelo y el uso del mismo.

La actividad urbanística se configura en la Ley 5/1999 con las siguientes notas características:

- La finalidad esencial es garantizar, en los términos constitucionales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Cultural Aragonés.
- La dirección y el control de la actividad urbanística constituye una función pública que los órganos competentes llevarán a cabo, desarrollándola, en el caso de que se considere adecuado, en colaboración con la iniciativa privada. Establece el artículo 7 que en el desarrollo de la actividad urbanística, y especialmente en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento, las Administraciones Públicas competentes deberán fomentar la participación de los particulares.
- La participación en la gestión urbanística podrá tener lugar mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras con personalidad jurídica propia y, cuando así resulte conveniente, naturaleza administrativa.
- Los Municipios, la Administración de la Comunidad Autónoma y todos los organismos, entidades y agentes públicos o privados intervinientes en la actividad urbanística, tienen el deber de colaborar para el mejor cumplimiento de la legislación y el planeamiento reguladores de dicha actividad, dentro del ámbito de sus competencias o responsabilidades.

2.1.2.- Estructura de la Ley

La Ley se compone de 219 artículos, estructurados en ocho Títulos, precedidos por un Título Preliminar, que contiene una serie de definiciones y criterios introductorios y de ocho disposiciones adicionales, siete transitorias, una derogatoria y tres finales.

Los títulos son los siguientes:

- Título Preliminar.
- Título I.- Clasificación del suelo.
- Título II.- Planeamiento Urbanístico.
- Título III.- Instrumentos Especiales.
- Título IV.- Ejecución del Planeamiento.
- Título V.- Sistemas de Actuación.
- Título VI.- Edificación y uso del suelo.
- Título VII.- Disciplina Urbanística.
- Título VIII.- Régimen Urbanístico de pequeños municipios.

Este índice, al igual que en la normativa de Canarias, se desarrolla en un anexo que se adjunta al final del presente estudio.

2.2.- CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Al igual que en otras legislaciones, estudiaremos el contenido de la propiedad urbana analizando en primer lugar la clasificación que del suelo realiza la Ley, estableciendo posteriormente el régimen jurídico del titular de cada uno de los referidos suelos.

La nueva Ley establece un régimen especial de clasificación y gestión del suelo para pequeños municipios, por lo que realizaremos un estudio específico relativo a ello en un apartado distinto.

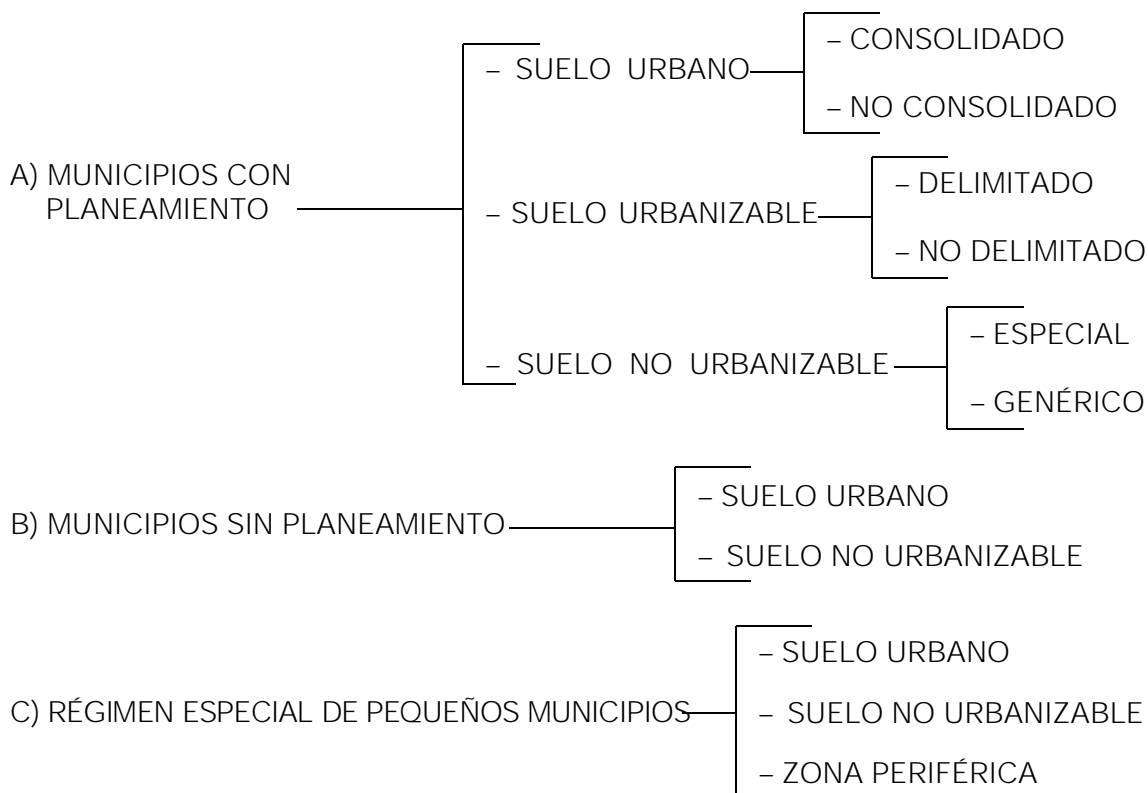
2.2.1.- Clasificación del suelo

1.- Régimen del suelo.

El régimen urbanístico que determina la Ley 5/1999, no difiere y sigue literalmente los criterios de la Ley estatal 6/1998. Así, el artículo 10 lo termina rotundamente al indicar que "El régimen urbanístico del suelo será el establecido en la legislación del Estado, con las especificaciones de desarrollo y complementarias que se incluyen en la presente Ley y, por remisión de ellas, en el planeamiento, de acuerdo con la clasificación y la calificación urbanística de los predios".

En relación a la clasificación, se establece la clásica distinción entre municipios con ordenación general, que en Aragón sólo es el Plan General, y municipios sin ordenación, en el supuesto de Proyecto de delimitación de suelo urbano, estableciéndose una clase especial de suelo en los pequeños municipios denominada "Zona periférica".

CLASIFICACIÓN DE SUELO



2.- Municipios con planeamiento general

Corresponde al plan general la clasificación de todo el suelo del término municipal, incluido el destinado a sistemas generales, en urbano, urbanizable y no urbanizable

a) Suelo urbano

De acuerdo con el artículo 11, definen el suelo urbano los supuestos fácticos de la existencia de los elementos definidores de la transformación de éste y la consolidación, pues uno y otro definen la esencia de éste suelo que no es sino la ciudad. Así, tendrán la condición de suelo urbano:

- **Por transformación:** Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Como se observa, se exige la integración en la malla urbana, siguiendo la nueva jurisprudencia. No obstante ello, puede plantear error el hecho de que parece que se requiera sólo del acceso rodado, cuando los tribunales lo predicen de todos los elementos y especifican, además, la necesidad de que los elementos definidores tengan su origen en una cierta urbanización general.

- **Por consolidación:** Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- **Por ejecución:** Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

El plan general distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

- **Suelo urbano consolidado:** Todo el suelo urbano que no se clasifique como no consolidado, tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.
- **Suelo urbano no consolidado:** Se incluirán en el mismo terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior; es decir, aquéllos en que deba de completarse la urbanización.

Tendrán la consideración de **solares**, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.
- Si no existiere planeamiento o si éste no concretare los requisitos, se precisará que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

En este supuesto de ausencia de determinaciones suficientes del planeamiento, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de 20 metros.

b) Suelo no urbanizable

Tendrá la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por razón de:
 - Sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o por su valor agrícola, forestal, ganadero o riquezas naturales
 - Riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial
 - De su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Estas razones de incompatibilidad provendrán de acuerdo con los planes de ordenación territorial, la legislación sectorial o del propio planeamiento general.

2. Que el planeamiento general los considere inadecuados para un desarrollo urbano. Es decir, que el PGM será el que determine por donde no ha de crecer el municipio.

Como se ha indicado sigue al pie de la letra la Ley estatal, planteándose el problema de que este último inciso de consideración inadecuada del Plan general ha quedado derogado por la Ley de Medidas Urgentes (RD 4/2000).

En el suelo no urbanizable se distinguirán las **categorías** de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial. Las analizaremos:

- **Suelo no urbanizable especial:** Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el plan general reconozca tal carácter y, en todo caso, los ya analizados por limitaciones sectoriales o territoriales (art. 13.a) y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.
- **Suelo no urbanizable genérico:** Se adscribirán a tal categoría los restantes terrenos del suelo no urbanizable no sujetos al régimen del suelo no urbanizable especial.

c) Suelo Urbanizable

Como ya se ha indicado, la Ley 5/1999 considera al suelo urbanizable con un criterio residual, el que no sea ni urbano ni no urbanizable, si bien ya establece una condición no contenida en la legislación estatal, que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

El Plan General podrá distinguir las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

- **Suelo urbanizable delimitado:** Tendrán esta consideración los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.
- **Suelo urbanizable no delimitado:** El resto del suelo urbanizable tendrá esta consideración.

3.- Municipios carentes de planeamiento general

En los municipios que carezcan de Plan General se simplifica la clasificación, teniendo exclusivamente suelo urbano, con las condiciones vistas, y el resto de suelo que no tenga la condición de urbano, tendrá la consideración de suelo no urbanizable.

En estos municipios, de acuerdo con la Disposición adicional primera, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, siempre que no tengan la condición de suelo urbano:

- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Las riberas y la zona de policía de 100 metros de anchura de las márgenes en los cauces de corrientes continuas.
- Los terrenos situados en una zona de 200 metros de anchura desde la cota correspondiente al mayor nivel ordinario de las aguas en las lagunas, estanques naturales y embalses superficiales.
- Los terrenos situados en una zona de 10 metros de anchura a cada lado de las áreas arboladas que formen un ribazo o hilera de arbolado de longitud superior a 100 metros.
- Las áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un árbol por cada 30 metros cuadrados, siempre que no sean objeto del cultivo agrícola.
- Los terrenos con pendiente media superior al 25 por 100.
- Las áreas destinadas a pastos en alturas superiores a 1.000 metros.
- Los terrenos situados en alturas superiores a 2.000 metros.
- Las áreas delimitadas por el Gobierno de Aragón.
- Los espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora.

2.2.2.- Derechos y deberes de los propietarios

a) Suelo urbano

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento, no pudiendo ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar.

No obstante ello, la Ley permite en su artículo 16, que se edifique sin que se hayan completado las obras de urbanización. Estos son los siguientes:

- Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

- Construcciones industriales: En casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Obras provisionales: Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

- Obligaciones en suelo urbano consolidado

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15 por 100 de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

- Obligaciones en suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- d) Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

b) Suelo no urbanizable

Los propietarios del suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de la Ley, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

En relación con las indicadas unidades mínimas de cultivo, la Ley establece, en la Disposición Adicional Segunda, que serán las que determine la propia Comunidad en función de los distintos municipios, zonas o comarcas. Si bien la Disposición Transitoria Sexta indica que hasta tanto no se produzca ello se aplicarán en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las extensiones de las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1958, del Ministerio de Agricultura.

– Régimen del suelo no urbanizable especial

En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

– Régimen del suelo no urbanizable genérico

El uso de este suelo es el que corresponda a su naturaleza agrícola, forestal, pecuaria, etc. No obstante ello, la Ley permite la realización de actividades y consecuentemente la realización de edificaciones vinculadas a ellas, distinguiendo entre aquéllas que se encuentran sujetas a licencia municipal y otras, sujetas a autorización especial. Las analizaremos por separado:

Construcciones sujetas a licencia municipal.

En suelo no urbanizable genérico, los Ayuntamientos podrán autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable.

Las construcciones e instalaciones que pueden ser autorizadas mediante licencia son las siguientes:

- Las destinadas a las explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
- Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.

- En los municipios que cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, salvo que el planeamiento prohíba este tipo de construcciones o establezca condiciones más severas.

En estos casos se exigirá que los edificios no rebasen los 300 metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, 10.000 metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

Se considera núcleo de población, en defecto de caracterización en el planeamiento, de acuerdo con el artículo 179, la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

Construcciones sujetas a autorización especial.

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de 3 hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los proyectos supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la Ley.
- Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.
- En los municipios que no cuenten con Plan General, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con las condiciones anteriormente vistas.

El procedimiento para la autorización será el siguiente:

- a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, expresando las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, construcciones existentes en un radio de 500 metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.
- b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo de dos meses. El informe de ésta será vinculante cuando proponga la denegación de la autorización, siempre que se comunique dentro de plazo al Ayuntamiento.
- c) Resolución definitiva por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente.

En caso de inactividad municipal, transcurridos tres meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada y remitir directamente la documentación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicándolo al Ayuntamiento.

Si transcurren tres meses más sin que el Ayuntamiento resolviera ni la Comisión Provincial emitiera informe negativo, se entenderá obtenida la autorización, que se acreditará mediante la correspondiente certificación municipal, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de la licencia de obras.

c) Suelo urbanizable

El derecho y el deber de urbanizar el suelo urbanizable se adquiere por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente.

En suelo urbanizable, los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con las siguientes especialidades:

- La cesión gratuita al municipio se referirá al 10 por 100 del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector.
- La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización; es decir, se recibe sin gastos de urbanización.

– Régimen del suelo urbanizable delimitado

El propio Plan General establecerá las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.

En tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

– Régimen del suelo urbanizable no delimitado

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico.

2.2.3.– Régimen urbanístico especial de pequeños municipios

A los efectos de la Ley, se consideran pequeños municipios aquéllos que tienen una población de derecho inferior a 500 habitantes. No obstante ello, la Ley prevé que ciertas especialidades del régimen se extiendan también a los municipios con población inferior a 2.000 habitantes. En concreto las establecidas en el artículo 213, relativas a las especialidades del Plan General.

El régimen de clasificación y contenido del derecho es distinto según se trate de municipios que no tengan Plan General o que sí se encuentren dotados del mismo, estableciendo un contenido menos extenso y complicado con el objeto de facilitar su elaboración y posterior gestión.

a) Carentes de Plan General

En los pequeños municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbana, los terrenos se clasifican, previo el correspondiente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, como:

- **Suelo urbano:** Éste será directamente apto para la edificación, sin necesidad de que tenga la condición de solar, aunque el Ayuntamiento podrá imponer la ejecución simultánea de las obras de urbanización que considere precisas para mantener la configuración del casco urbano, exigiendo garantías suficientes del cumplimiento de esta obligación.
- **Suelo no urbanizable:** Siéndole de aplicación lo ya indicado en la Disposición adicional primera respecto a la clasificación de suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento.
- **Zona periférica:** La nueva Ley reconoce entre ambos una zona periférica formada por el área de terreno situada a una distancia igual o inferior a 100 metros medidos desde las últimas edificaciones residenciales integradas en el suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial.

b) Con Plan General

A los pequeños municipios se les simplifica el contenido del planeamiento general ya que reconoce la posibilidad de que el Plan General de Ordenación Urbana se podrá limitar a clasificar el suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo y a establecer solamente:

- La ordenación detallada del suelo urbano.
- El régimen de protección del suelo no urbanizable.
- Las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

El Plan General de los pequeños municipios tendrá las características establecidas, pudiendo observar las siguientes especialidades:

- a) Constituirán el suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes.

En este suelo, el Plan General deberá contener las siguientes determinaciones específicas:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores.
- División del suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución, expresando el sistema de actuación y el aprovechamiento medio que corresponda a cada una de ellas.

- b) La zona periférica estará formada por el área de terreno situada a una distancia inferior a 150 metros (se amplía en 50 metros) contados desde el límite exterior del suelo urbano, siempre que no deba clasificarse como suelo no urbanizable especial.
- c) No será necesario clasificar ningún terreno como suelo urbanizable.
- d) No será necesario respetar ningún módulo de reserva de terrenos para espacios libres públicos destinados a parques, grandes zonas verdes y áreas de ocio, expansión y recreo.

- Régimen especial de la zona periférica

En la zona periférica de los pequeños municipios definida pueden autorizarse, siempre que se justifique que el terreno sobre el que se pretende construir va a ser dotado de servicios urbanísticos mediante la prolongación de las infraestructuras existentes:

- Edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar.
- Construcciones de carácter agrícola propias del medio rural.

Las condiciones para obtener la autorización en la zona periférica son las siguientes:

a) Condiciones de las edificaciones:

Éstas deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Acomodarse a las características tipológicas tradicionales propias del núcleo de población en el que se ubiquen, integrándose en el ambiente rural de modo que no se perturbe la imagen del núcleo.
2. Tener la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de, al menos, 3 metros respecto a todos sus linderos. La franja de terreno correspondiente al retranqueo del lindero que da a la vía de acceso será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
3. No rebasar la superficie construida de 200 metros cuadrados si se destinan a vivienda familiar y 500 metros cuadrados si se trata de edificios de uso agrícola.
4. No ocupar cada parcela que sea contigua a la vía o camino de acceso con más de un edificio destinado a vivienda o construcción de carácter agrícola.

b) Conexión a redes.

Las construcciones autorizadas deben poder conectarse a las redes generales municipales, salvo que sea innecesario en las construcciones de carácter agrícola.

Las condiciones para la realización de dichas obras de urbanización son las siguientes:

- Corresponde al propietario la ejecución de las obras necesarias para la conexión, sin perjuicio de su cesión gratuita al Ayuntamiento una vez ejecutadas, pudiendo ejecutarse mediante el antiguo sistema de cesión de viales que estudiaremos en el apartado correspondiente.

- Dichas conexiones habrán de transcurrir por terreno de uso público, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal.
- Cabe autorizar la ejecución simultánea de las obras de acometida y de la edificación, así como la ejecución de las primeras de forma conjunta por varios interesados cuando así se acuerde por éstos.
- El Ayuntamiento podrá exigir garantías suficientes del cumplimiento de estas obligaciones.

c) Competencia

Corresponde autorizar las construcciones en la zona periférica de los pequeños municipios a los Ayuntamientos.

En municipios sin Plan General, la autorización requerirá el previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, conforme al procedimiento establecido en el artículo 25 de la Ley para las construcciones sujetas a autorización especial en suelo no urbanizable genérico.

d) Ejecución

En la zona periférica e incluso en suelo urbano de los pequeños municipios con Plan General cabe utilizar el sistema de actuación de cesión de terrenos viales, conforme a las siguientes características:

- Los propietarios deben ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por el Plan a viales, zonas verdes y espacios libres.
- Los terrenos destinados a dotaciones podrán ser adquiridos mediante expropiación forzosa.
- Las obras de urbanización que lleve a cabo el Ayuntamiento deben financiarse mediante contribuciones especiales.

En todo caso, el propietario que se considere perjudicado podrá solicitar la reparcelación de los terrenos. A tal efecto, si no estuvieran delimitadas unidades de ejecución, se considerará que toda la zona periférica integra una unidad de ejecución.

2.3.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.3.1.- Introducción

La Ley 5/1999 regula el planeamiento urbanístico en el Título III, pudiendo establecerse como características generales de la nueva regulación las siguientes:

1. La Ley potencia el planeamiento urbanístico municipal, sobre todo a través del Plan General de Ordenación Urbana, que se constituye en la única figura de planeamiento general admitida.

Ahora bien, para posibilitar su utilización en todos los casos, se han establecido, como ya se ha estudiado, una regulación especial y previendo un contenido más ligero del correspondiente plan general para los pequeños municipios, de menos de 500 habitantes, y, parcialmente también, para los de menos de 2.000 habitantes.

2. Se busca una agilización del planeamiento tanto general como parcial al objeto de lograr una mayor agilidad en su tramitación como adecuación a las cambiantes circunstancias. Así:
 - Se evitan la repetición de trámites en relación a la tramitación del planeamiento o, bien se concentra la práctica de aquéllos que puedan realizarse conjuntamente (como la aprobación simultánea de un plan general y uno de desarrollo), potenciando la tramitación privada de los instrumentos de desarrollo y sustituyendo la actividad estrictamente administrativa por la iniciativa privada para los trámites de información y audiencia públicas.
 - Se permiten modificaciones de elementos no esenciales del Plan General conforme a las reglas de aprobación de los planes parciales, promoviendo así su estabilidad y permanencia.
3. Se potencia la iniciativa privada que se concentra en el planeamiento de desarrollo, puesto que el Plan General se reserva al municipio. Así, la iniciativa privada conforma un apartado especial en los procedimientos de aprobación de los Planes Parciales y de los estudios de detalle, que se configuran como procedimientos tipo, con las necesarias adaptaciones, para otros instrumentos urbanísticos (planes especiales, proyectos de delimitación del suelo urbano, proyectos de urbanización, proyectos de reparcelación).

2.3.2.- Instrumentos de la ordenación territorial y urbanística

Los distintos tipos de planeamiento urbanístico y territorial que la Ley prevé son variados. Realizaremos una clasificación en función de su ámbito en el siguiente cuadro. No obstante ello, en la exposición de los instrumentos seguiremos la clasificación que realiza la Ley en su enumeración.

CLASES DE PLANES URBANÍSTICOS



a) Plan General de Ordenación Urbana

– Concepto

El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral, abarcará uno o varios términos municipales completos, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

El Plan General habrá de respetar las determinaciones vinculantes de las directrices de ordenación del territorio y de los planes de ordenación de los recursos naturales que resulten aplicables. En su memoria se motivará toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones indicativas de tales instrumentos.

– Contenido

El Plan General contendrá distintas determinaciones según se trate de un pequeño municipio (500 habitantes) o se trate de un municipio de mayor tamaño.

Habiendo ya analizado el contenido del plan en los municipios pequeños, analizaremos el contenido tipo que se concreta en las siguientes:

- **Determinaciones de carácter general**

- a) Clasificación del suelo, con sus categorías y calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.
- b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.
- c) En especial, el sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerá en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.
- d) Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural Aragonés, de conformidad con la legislación aplicable.
- e) Delimitación de uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.
- f) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable. Tales reservas en ningún caso superarán el 20 por 100 del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo.
- g) Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación, del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

- **Las determinaciones específicas:** Los artículos 34 y siguientes las establecen para cada clase de suelo, a los que nos remitimos.

– Documentación

Las determinaciones del Plan General establecidas en los apartados anteriores se desarrollarán mediante los siguiente instrumentos:

- Memoria.
- Planos de información.
- Planos de ordenación urbanística.
- Catálogos.
- Normas urbanísticas.
- El estudio económico..

b) Plan Parcial

– Concepto

Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

Se encuentran subordinados a los planes generales, pues:

- No podrán aprobarse sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General.
- No podrán modificar las determinaciones sustanciales del Plan General.

– Contenido

Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas en el artículo 34 para el Plan General en suelo urbano consolidado, las siguientes:

1. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
2. Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en las de ejecución del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.
3. Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, aprovechamiento medio de cada sector.
4. Sistemas generales incluidos o adscritos.
5. En su caso, sistema o sistemas de actuación previstos en las unidades de ejecución que delimite.

Los límites que en relación a los mismos se determinan son los siguientes:

- **Edificabilidad:** Por sector del suelo urbanizable el límite máximo por hectárea de 8.500 m² de superficie residencial construida, sin incluir equipamientos públicos.

- Módulos mínimos de reserva: Por cada 85 metros cuadrados de superficie construida residencial y 100 metros cuadrados de superficie construida industrial y de servicios:
 - 18 metros cuadrados de terreno para espacios verdes, libres y de recreo, de dominio y uso público, cuya superficie no será inferior al 10 por 100 de la total del sector, con independencia del sistema general de espacios libres públicos y de los equipamientos deportivos.
 - 10 metros cuadrados de terreno para centros culturales y docentes, agrupados para formar unidades escolares completas.
 - Una plaza de aparcamiento, debiendo localizarse, al menos, la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

Las condiciones de reserva especiales que se establecen son las siguientes:

- En las urbanizaciones privadas, los anteriores módulos de reserva podrán situarse en espacios de propiedad privada, dejando a salvo la potestad municipal de reclamar su mantenimiento y apertura al uso público.
- En las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios, podrá destinarse la reserva de terrenos para centros docentes y culturales, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

– Documentación

Como se ha indicado anteriormente, se prevé y potencia la iniciativa privada en la tramitación del planeamiento parcial. Por ello, la Ley establece un contenido general del Plan parcial, cuando se tramite de oficio, y otro adicional en el caso de ser de iniciativa de los particulares.

– Documentación general: Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán mediante los siguientes documentos:

- Memoria.
- Planos de información, ordenación y proyecto.
- Catálogos.
- Normas urbanísticas.
- Plan de etapas.
- Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

– Documentación adicional por iniciativa particular: Además de la documentación general, habrán de consignarse los siguientes datos:

- Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
- Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.
- Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.

- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.
- Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.

En los casos de propietario único y en los demás supuestos que reglamentariamente se determinen, los Planes Parciales de iniciativa privada podrán contener las determinaciones relativas a las cesiones obligatorias y al Proyecto de Urbanización, al que en tal caso sustituirán.

c) Planes Especiales

• Concepto

Son instrumentos que podrán formularse bien con carácter independiente o en desarrollo de Directrices de Ordenación Territorial y del Plan General de Ordenación Urbana.

En este segundo supuesto, que es el ordinario, contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las correspondientes Directrices o Plan General y, en su defecto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan General en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

La **documentación** de estos planes es la siguiente: memoria, planos, catálogos, ordenanzas, plan de etapas y evaluación de costes.

• Clases

Como se ha indicado, pueden ser independientes o desarrollar el plan general o Directrices de Ordenación Territorial. Los analizaremos por separado:

- Planes independientes: Se formularán en ausencia de Directrices de Ordenación Territorial y de Plan General o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, para las siguientes finalidades:
 - Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones y telecomunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento y saneamiento de aguas y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
 - Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.
- Planes en desarrollo de Directrices Territoriales: Se formularan en desarrollo de las previsiones contenidas en las referidas Directrices y sin necesidad de previa aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, para las mismas finalidades antes indicadas en los independientes.

- c) Planes en desarrollo del Plan General: Los podrán formular tanto las Administraciones competentes como los particulares para las siguientes finalidades y otras análogas:
- Desarrollo de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres públicos.
 - Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
 - Obras de saneamiento para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad, como abastecimiento y saneamiento de aguas y tratamiento de residuos.
 - Protección del patrimonio edificado y reforma interior en suelo urbano.

d) Instrumentos complementarios y subsidiarios

Se regulan los siguientes instrumentos:

- **Estudios de detalle**: podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
 - El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
 - La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
 - Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
- **Normas Subsidiarias de ámbito provincial**: Tienen por objeto establecer la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable en los municipios que carezcan de Plan General. También cabrá incluir en dichas Normas la delimitación de los suelos urbanos de los municipios que carezcan de ella.
- **Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano**: Los municipios que carezcan de Plan General formularán un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, que deberá contener el señalamiento de los terrenos comprendidos en el mismo por contar con los requisitos establecidos en el artículo 13, letra a), de la Ley. El resto de los terrenos del término municipal quedará clasificado como suelo no urbanizable.
- **Ordenanzas Urbanísticas**: Mediante Ordenanzas Urbanísticas, los municipios podrán regular:
 - a) Los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.
 - b) Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.

Las Ordenanzas deberán ser conformes con la legislación sobre seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad para discapacitados y calidad de las construcciones. En ningún caso podrán alterar el Plan General ni menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o del Patrimonio Cultural Aragonés.

2.4.- LA GESTIÓN URBANÍSTICA

2.4.1.- Introducción: requisitos para la ejecución

La ejecución del planeamiento, como se ha indicado, es una **función pública**. En este sentido se manifiesta el artículo 95 de la Ley que determina la **competencia** entre las distintas administraciones públicas. Así se indica:

- La ejecución del Planeamiento Urbanístico corresponde a los municipios, y se desarrollará a través de los sistemas de actuación directa o indirecta regulados en la presente Ley.
- La ejecución de los Proyectos Supramunicipales corresponde al departamento competente por razón de la materia, que aplicará, si es preciso, los sistemas de expropiación o concesión de obra urbanizadora.

Requisitos para la ejecución

La nueva Ley recoge las dos formas típicas de la ejecución, la sistemática, mediante unidades de ejecución, y la asistemática o ejecución de obras aisladas, como la denomina la Ley, en suelos urbanos donde no se puedan delimitar unidades de ejecución, previéndose un procedimiento especial para la obtención de los sistemas generales. Así, el artículo 99 indica que:

“La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos”.

Se establecen distintos requisitos para cada uno de los supuestos, los analizaremos por separado:

a) Ejecución sistemática

En relación a ella, determina la Ley que “la ejecución del planeamiento se desarrollará sistemáticamente mediante Proyectos de Urbanización, en unidades de ejecución que garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas, a través de uno de los sistemas de actuación, de conformidad con lo establecido en esta Ley”.

De este artículo y otros se puede establecer que los requisitos de la ejecución sistemática son los siguientes:

1.- **Aprobación del instrumento de planeamiento más detallado:** Éste será distinto en función de la clase de suelo:

- En suelo urbano, será suficiente la aprobación del Plan General, si éste contuviera su ordenación detallada. A falta de ordenación detallada, se precisará la previa aprobación del correspondiente Plan Especial o, en su caso, Estudio de Detalle.
- En suelo urbanizable, se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del sector.

2.- **Delimitación de la correspondiente unidad de ejecución:** Esta se hará de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie, pudiendo ser, en suelo urbano, discontinuas.

Esta delimitación podrá contenerse en el Plan General y, en su caso, en los Planes Especiales para el suelo urbano, así como en los Planes Parciales para el suelo urbanizable. Su modificación o supresión, así como su establecimiento, cuando los Planes no contuvieran la delimitación, seguirá el mismo procedimiento de aprobación establecido para los Estudios de Detalle.

3.- **Elección del sistema de actuación:** Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, directa o indirecta, que el Ayuntamiento elija en cada caso. Posteriormente los analizaremos con detalle.

4.- **Aprobación del Proyecto de Urbanización:** Estos son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el suelo urbano y los Planes Parciales y Especiales.

Los Proyectos de Urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por un técnico distinto del autor del Proyecto. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

b) Ejecución asistemática

Las obras aisladas y de remodelación previstas por el planeamiento en suelo urbano consolidado se ejecutarán asistemáticamente mediante Proyectos de Obras Ordinarias.

Los Proyectos de Obras Ordinarias se registrarán por lo establecido en la legislación de régimen local, pero, en todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

c) Obtención de terrenos dotacionales

Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán como sistemas generales o dotaciones locales.

1. Los sistemas generales: Comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio previstos por el Plan General.
2. Las dotaciones locales: Comprenden las infraestructuras y los equipamientos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

Las formas de obtención de los terrenos dotacionales es distinta según que se trate de suelo urbano consolidado o de cualquier otro tipo de suelo:

- a) Suelo urbano consolidado: En este tipo de suelo, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

- b) En los restantes tipos de suelo: Se establece una distinción en función de que se trate de sistemas generales o locales. Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:
- Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
 - Cuando la modalidad anterior no fuera practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
 - Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

Los terrenos destinados al establecimiento de dotaciones locales se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución en que se incluyan.

2.4.2.- Sistemas de ejecución

Las unidades de ejecución se desarrollarán, según indica el artículo 120, por el sistema de actuación, directa o indirecta, que el Ayuntamiento elija en cada caso. Las modalidades de una y otra son las siguientes:

- **Actuación administrativa directa**: Los sistemas de expropiación y cooperación.
- **Actuación administrativa indirecta**: Los sistemas de compensación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora.

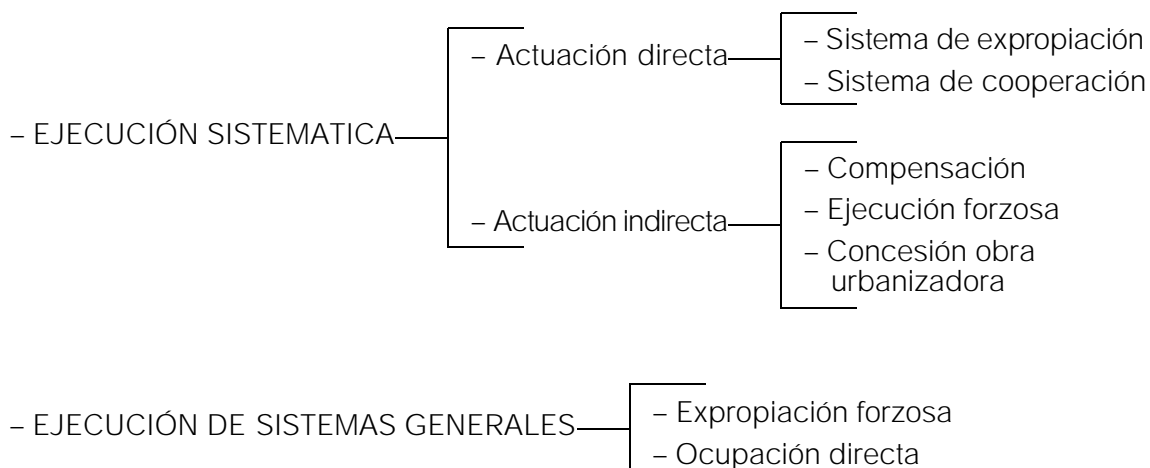
- Elección del sistema de ejecución

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo, como se ha indicado, por el Ayuntamiento, en el planeamiento o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución.

No obstante, el Ayuntamiento no es absolutamente libre para la fijación del sistema de actuación, pues el artículo 121 establece una serie de condicionamientos. Éstos son los siguientes:

- a) Se da cierta preponderancia a los sistemas indirectos, pues siempre que el planeamiento general lo permita y así se prevea en el proyecto de planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, la Administración deberá fijar el sistema o sistemas de actuación indirecta propuestos por los particulares. Para que la propuesta de aplicación del sistema de compensación sea vinculante, el proyecto de planeamiento deberá ser suscrito por propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad o unidades a ejecutar por dicho sistema.
- b) En el ámbito del suelo urbano no consolidado en el que no sea preciso planeamiento de desarrollo, siempre que el planeamiento general lo permita, se fijará el sistema de actuación propuesto por la iniciativa privada, aplicándose lo establecido en el párrafo anterior respecto al sistema de compensación.
- c) Cuando un sistema de actuación indirecta no estuviere siendo desarrollado conforme a los plazos fijados en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se considerará justificada su sustitución, que se acordará por el Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días.

SISTEMAS DE ACTUACIÓN



2.4.3.- Análisis de los sistemas de ejecución

a) Sistemas de actuación directa

- **Sistema de expropiación:** En él, la Administración obtiene todos los terrenos y ejecuta la obra de urbanización. También puede ejecutar las obras de edificación.

Se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas, exigiéndose la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados en la unidad de ejecución. Dicha relación habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento Pleno, previa la apertura de un período de información pública por plazo de veinte días.

- **Sistema de cooperación:** En este sistema, los propietarios aportan al suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Los propietarios que representen, al menos, el 25 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución podrán:

- Constituir asociaciones administrativas de propietarios, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.
- Ofrecer su colaboración al Ayuntamiento, que se concretará en la entrega de planos, documentos y cualquier tipo de antecedentes, así como en la elaboración y presentación del Proyecto de Reparcelación, que el Ayuntamiento estará obligado a tramitar.

b) Sistemas de actuación indirecta

- **Sistema de compensación:** En él, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

La regulación es similar a la tradicional, por lo que solamente destacaremos algunos aspectos:

- Los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución presentarán, en el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan o de la delimitación de la unidad de ejecución, los proyectos de Estatutos de la Junta de Compensación y Bases de Actuación de ésta ante el Ayuntamiento respectivo.
 - Si por contra se obtiene acuerdo unánime, podrán presentar a la aprobación definitiva del Ayuntamiento, conjunta o separadamente, las propuestas de Estatutos, Bases de Actuación, Proyecto de Reparcelación y, en su caso, Proyecto de Urbanización, procediendo tras su aprobación a constituir la Junta, en los términos establecidos en el artículo anterior.
 - Corresponde a la Junta de Compensación, en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución, formular el Proyecto de Reparcelación, conforme a lo establecido en los Estatutos y, en todo caso, con el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie de la unidad de ejecución.
- **Sistema de ejecución forzosa:** En él, el Ayuntamiento ocupa los terrenos necesarios en favor de una Comisión Gestora, que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

El Ayuntamiento acordará la utilización de este sistema cuando se produjera el incumplimiento de cualquiera de los deberes inherentes al sistema de compensación y lo soliciten los propietarios que representen una cuarta parte al menos de la superficie de la unidad de ejecución. El acto por el que se determine el sistema de ejecución forzosa se notificará a los propietarios, otorgándoles el plazo de un mes para adherirse al mismo.

La ejecución del planeamiento corresponde a una Comisión Gestora, con naturaleza jurídica y facultades idénticas a las de la Junta de Compensación. Los Estatutos de dicha Comisión se elaborarán y aprobarán por el Ayuntamiento. La Comisión se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y del Ayuntamiento. Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieren adherido en plazo a la gestión del sistema. Los miembros representantes del Ayuntamiento serán designados y revocados libremente por éste. En todo caso, el Presidente de la Comisión, que dispondrá de voto de calidad en las votaciones, será elegido por todos sus miembros entre los representantes del Ayuntamiento. Asumirá las funciones de Secretario un empleado municipal.

– **Sistema de concesión de obra urbanizadora:** En este sistema, el urbanizador realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes, obteniendo su retribución conforme a lo convenido con el Ayuntamiento.

El sistema es similar al del urbanizador valenciano o castellano-manchego, pudiendo establecerse las siguientes características:

- **Adjudicación:** Determinado este sistema de actuación, el Ayuntamiento procederá a la convocatoria y adjudicación de la concesión, conforme a las prescripciones de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas relativas a capacidad de las empresas, publicidad, procedimientos de licitación y formas de adjudicación.

La convocatoria describirá las labores a realizar por el urbanizador, que podrán consistir en la formulación de Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Reparcelación, distribución de beneficios y cargas entre los propietarios, realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, con memorias de calidades, características básicas, costes máximos y plazos de construcción correspondientes.

- Subrogación en la posición del urbanizador: Conforme al siguiente orden de preferencia, tendrán derecho a subrogarse asumiendo y garantizando sus mismos compromisos y obligaciones:
 - a) Los propietarios de terrenos que representen más del 50 por 100 de la superficie afectada por la actuación. A tal efecto, los propietarios deberán constituir una entidad con personalidad jurídica propia que asumirá la responsabilidad en la gestión de la obra urbanizadora.
 - b) Quien hubiese formulado los instrumentos de planeamiento y gestión que determinaron la aplicación del sistema de concesión de obra urbanizadora.
- Garantías: El coste de las inversiones, instalaciones, obras y compensaciones necesarias para ejecutar el planeamiento será garantizado en forma y proporción suficientes y financiado por el urbanizador responsable de la actuación, quien podrá repercutirlo en la propiedad de los solares resultantes.
- Retribución: El urbanizador obtendrá su retribución a costa de los propietarios, en terrenos edificables o en metálico, en los términos establecidos en la concesión.

2.5.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

La Ley 5/1999 distingue dos distintos instrumentos de intervención de la administración en el mercado del inmobiliario. Éstos son los siguientes:

- Los Patrimonios Públicos de Suelo
- El derecho de superficie

Los analizaremos.

2.5.1.- Patrimonios Públicos de Suelo

- Constitución y Finalidad

Las características generales de la regulación las podemos sintetizar en las siguientes:

- a) Obligatoriedad de su cumplimiento tanto a la Comunidad Autónoma como a los Ayuntamientos. El artículo 85 es claro: "La Administración de la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana deberán constituir su respectivo Patrimonio Público de Suelo".
- b) Es un patrimonio separado de los restantes bienes del Ayuntamiento, artículo 86: "En el supuesto de los patrimonios públicos de suelo constituidos por los municipios, los bienes que lo integren constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales".

- c) Principio de subrogación real: la enajenación o cesión obliga a la adscripción de dichos fondos al patrimonio público. "En todo caso, los ingresos obtenidos mediante enajenación de los terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente metálico se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo".
- d) Los patrimonios públicos de suelo tienen la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento. El artículo 89 lo determina:
- "1. Los bienes del Patrimonio Público del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en los artículos siguientes y en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas
 2. No obstante, la Administración podrá enajenar mediante subasta, los bienes del Patrimonio Público del Suelo cuando el planeamiento urbanístico atribuya a los terrenos una finalidad incompatible con los fines señalados en el párrafo anterior o cuando las circunstancias de situación, precio y otras análogas de los terrenos lo hagan aconsejable. Igualmente, la Administración podrá permutar, de acuerdo con la legislación de aplicación, los bienes del Patrimonio Público del Suelo por otros bienes inmuebles que precise la Administración a efectos urbanísticos".

- Bienes que integran los patrimonios públicos de suelo

Siguiendo la técnica empleada en anteriores legislaciones, se establecen los bienes que integran directamente el patrimonio público de suelo y aquéllos que se obtiene mediante reserva.

a) Bienes que forman parte de PPS

Integrarán el correspondiente Patrimonio Público del Suelo los siguientes terrenos:

- Los de naturaleza patrimonial que resultaren clasificados como suelo urbano o urbanizable.
- Los obtenidos como consecuencia de cesiones o expropiaciones urbanísticas de cualquier clase. El importe de las cesiones en metálico también se incorporará a este Patrimonio.
- Los clasificados como suelo no urbanizable que se adquieran con la finalidad de incorporarlos al Patrimonio Público del Suelo.

b) Reservas de terrenos.

Los Planes Generales podrán establecer, sobre suelo clasificado como urbanizable no delimitado, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, por un plazo máximo de cuatro años.

- Enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

La nueva Ley regula los siguientes supuestos distintos:

a) Cesiones onerosas.

Los terrenos pertenecientes al Patrimonio Público de Suelo con calificación adecuada a los fines establecidos sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso.

El concurso deberá reunir los siguientes requisitos, que se deberán fijar en el pliego de condiciones:

- Su precio, que no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda, siempre que no supere los valores legales de repercusión establecidos por la legislación de viviendas protegidas.
- Los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar.
- Los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

Si el concurso quedare desierto, la Administración podrá enajenar los terrenos directamente, dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones que rigió el concurso.

b) Cesiones gratuitas o por precio inferior.

Se determinan tres supuestos específicos:

- Para ser destinados a viviendas de protección, pública en casos justificados, gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico, mediante concurso cuyo pliego de condiciones establecerá las condiciones ya indicadas.
- En favor de entidades privadas de interés público sin ánimo de lucro, para destinarlas a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos Municipios, cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito.
- Con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras instalaciones de uso público o interés social, los Ayuntamientos, la Administración de la Comunidad Autónoma y sus respectivas entidades instrumentales podrán transmitirse terrenos, directamente e incluso a título gratuito, comprendidos los del Patrimonio Público de Suelo.

2.5.2.- Derechos de Superficie

La Administración de la Comunidad Autónoma, los Ayuntamientos y las demás personas públicas podrán constituir derechos de superficie en terrenos de los patrimonios públicos de suelo respectivos, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirá por lo dispuesto en las disposiciones sobre los Patrimonios públicos de suelo ya vista.

ÍNDICE

LEY 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

TÍTULO PRELIMINAR

TÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Capítulo I.- Disposiciones Generales.

Capítulo II.- Suelo urbano.

Capítulo III.- Suelo no urbanizable.

- Sección 1.^a Disposiciones Generales.
- Sección 2.^a Suelo no urbanizable genérico.

Capítulo IV.- Suelo urbanizable.

TÍTULO II.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Capítulo I.- Plan General de Ordenación Urbana.

- Sección 1.^a Contenido.
- Sección 2.^a Procedimiento.

Capítulo II.- Planes Parciales.

- Sección 1.^a Contenido.
- Sección 2.^a Procedimiento de Iniciativa Municipal.
- Sección 3.^a Procedimiento de Iniciativa Privada.

Capítulo III.- Planes Especiales.

Capítulo IV.- Instrumentos complementarios y subsidiarios.

- Sección 1.^a Estudios de detalle.
- Sección 2.^a Otros instrumentos.

Capítulo V.- Disposiciones comunes.

- Sección 1.^a Suspensión de licencias.
- Sección 2.^a Efectos.
- Sección 3.^a Vigencia y alteración.

TÍTULO III.- INSTRUMENTOS ESPECIALES

Capítulo I.- Proyectos supramunicipales.

Capítulo II.- Convenios urbanísticos.

Capítulo III.– Patrimonios públicos de suelo.

- Sección 1.^a Organización.
- Sección 2.^a Objeto.

TÍTULO IV.– EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo I.– Instrumentos Generales.

Capítulo II.– Aprovechamiento urbanístico.

Capítulo III.– Obtención de terrenos dotacionales.

- Sección 1.^a Modalidades.
- Sección 2.^a Ocupación directa.

Capítulo IV.– Expropiación forzosa.

TÍTULO V.– SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Capítulo I.– Disposiciones generales.

- Sección 1.^a Reglas comunes.
- Sección 2.^a Reparcelación.

Capítulo II.– Sistemas de actuación directa.

- Sección 1.^a Sistemas de expropiación.
- Sección 2.^a Sistema de cooperación.

Capítulo III.– Sistemas de actuación indirecta.

- Sección 1.^a Sistema de compensación.
- Sección 2.^a Sistema de Ejecución forzosa.
- Sección 3.^a Sistema de concesión de obra urbanizadora.

TÍTULO VI.– EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Capítulo I.– Normas de directa aplicación.

Capítulo II.– Edificación forzosa.

Capítulo III.– Licencias.

- Sección 1.^a Modalidades.
- Sección 2.^a Licencias urbanísticas.

Capítulo IV.– Parcelaciones.

Capítulo V.– Deber de conservación.

- Sección 1.^a Órdenes de ejecución.
- Sección 2.^a Declaración de ruina.

TÍTULO VII.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

Capítulo I.- Inspección urbanística.

Capítulo II.- Protección de la legalidad.

Capítulo III.- Régimen sancionador.

TÍTULO VIII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE PEQUEÑOS MUNICIPIOS

Capítulo I.- Ordenación urbanística.

Capítulo II.- Zona periférica.

DISPOSICIONES ADICIONALES

- Primera. Suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento.
- Segunda. Unidad mínima de cultivo.
- Tercera. Cartografía.
- Cuarta. Evaluación de impacto ambiental
- Quinta. Información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada.
- Sexta. Publicidad y publicación.
- Séptima. Adecuación de sanciones.
- Octava. Adaptación y elaboración de Planes Generales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Primera. Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales.
- Segunda. Instrumentos urbanísticos vigentes.
- Tercera. Régimen transitorio del suelo.
- Cuarta. Instrumentos urbanísticos en tramitación.
- Quinta. Autorización de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable.
- Sexta. Unidades mínimas de cultivo.
- Séptima. Regularización de parcelaciones ilegales.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

- Primera. Derogaciones específicas.
- Segunda. Cláusula general.

DISPOSICIONES FINALES

- Primera. Normas reglamentarias del Estado aplicables como derecho supletorio.
- Segunda. Desarrollo reglamentario.
- Tercera. Entrada en vigor.