

## CUADRO COMPARATIVO SUELO URBANIZABLE

| TRLOTENC  | LEY SUELO  |
|---|--|
| <p><b>Artículo 52 Suelo urbanizable: definición</b></p> <p>1. Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.</p> <p>2. La clasificación deberá realizarse en forma tal que:</p> <p style="padding-left: 40px;">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</p> | <p><b>Artículo 39 Suelo urbanizable: definición y criterios de clasificación</b></p> <p>1. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo para su transformación mediante su urbanización, con el fin de atender necesidades reales de ocupación de suelo, que no pueden ser satisfechas por otros suelos clasificados con anterioridad que estén sin desarrollar. No obstante, cuando las necesidades de municipio lo impongan, el planeamiento podrá clasificar nuevo suelo urbanizable previa desclasificación de suelo ya clasificado de igual superficie.</p> <p>2. La clasificación deberá realizarse atendiendo a los siguientes criterios:</p> <p style="padding-left: 40px;">a) La superficie de los terrenos correspondientes lo será como ensanche, en contigüidad y extensión, sin solución de continuidad alguna, con suelo urbano</p> |

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.

existente. No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y agrícolas.

b) Los suelos urbanizables clasificados con anterioridad, cambiando en su caso el sistema de ejecución, y, en lo necesario, los nuevos aprovechamientos que asigne el planeamiento deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos concretos de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico. A estos efectos, la extensión a clasificar se habrá de justificar en función del crecimiento poblacional y la superficie edificada para los distintos usos en los últimos diez años, así como, en el mismo periodo, la extensión y capacidad de los suelos urbanos y urbanizables clasificados por el planeamiento anterior y su grado de desarrollo y ejecución.

c) Los sistemas generales deben tener capacidad para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones que se establezcan, sean residenciales, turísticas,

ANTONIO DOMÍNGUEZ

|   |  |
|---|--|
|   | <p>industriales, comerciales o cualquier otra.</p> <p>d) Con carácter excepcional, el planeamiento general podrá prever suelo urbanizable aislado para usos no residenciales, cuando resulte inviable su localización en extensión y contigüidad con suelo urbano por razones ambientales o demandas sociales, siempre y cuando lo permita el planeamiento insular.</p> <p>3. La superficie de suelo urbanizable se dividirá en sectores. Cada sector será un ámbito de suelo que conforme una unidad geográfica y urbanística homogénea, adecuada para ser ordenada de manera pormenorizada, bien por el planeamiento general bien por el planeamiento de desarrollo. A estos fines, los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características físicas y urbanísticas homogéneas, y su perímetro deberá estar delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres o por elementos naturales o artificiales preexistentes.</p> |
| <p><b>Artículo 53 Suelo urbanizable: categorías</b></p> <p>1. El suelo urbanizable se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según se haya o no producido la delimitación de sectores.</p> | <p><b>Artículo 40 Suelo urbanizable: categorías</b></p> <p>1. El suelo urbanizable se dividirá en ordenado y no ordenado.</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>2. El suelo sectorizado será ordenado cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos. Mientras esta ordenación no se hubiere producido, el suelo sectorizado quedará como no ordenado.</p> <p>3. El suelo urbanizable no sectorizado podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:</p> <p>a) Suelo urbanizable turístico, aquel para el que el planeamiento disponga ese uso.</p> <p>b) Suelo urbanizable estratégico, el reservado por el planeamiento para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico o social insular o autonómico.</p> <p>c) Suelo urbanizable diferido, integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado.</p> | <p>2. El suelo será ordenado (SUOR) cuando cuente con ordenación pormenorizada por el planeamiento general o de desarrollo, legitimando la actividad de ejecución.</p> <p>3. El suelo será no ordenado (SUNOR) cuando no cuente con esa ordenación pormenorizada.</p> |
| <p><b>Artículo 68 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable</b></p>   | <p>Subsumido en los demás preceptos</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p>El contenido del derecho de los propietarios de suelo urbanizable comprende:</p> <p>a) Los derechos y deberes propios del suelo rústico de protección territorial, mientras no sea objeto de ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.</p> <p>b) Los demás derechos y deberes establecidos por este Texto Refundido según su categoría.</p>  |  |
| <p><b>Artículo 69 Régimen jurídico del suelo urbanizable no sectorizado</b></p> <p>1. La clasificación de un suelo como urbanizable no sectorizado, por sí sola, no habilita para su urbanización, cuya legitimación requerirá la previa comprobación de su adecuación a los intereses de carácter supramunicipal afectados en cada caso. A tal fin, requerirá de informe favorable del Cabildo Insular correspondiente. La ejecución de la urbanización requerirá, además, del cumplimiento o realización de los siguientes trámites o actos:</p> <p>a) Delimitación del sector y establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural que permitan una incorporación coherente en el</p> | <p>No existe equivalencia de categoría</p> |

planeamiento vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Adecuación a la legislación sectorial vigente.

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

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

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

|  |  |
|--|--|
| <p>b) Requerirá, asimismo, la tramitación simultánea del Plan Parcial, que establezca su ordenación pormenorizada.</p>   |  |
| <p><b>Artículo 70 Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado</b></p> <p>1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 de este Texto Refundido, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del 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.</p> <p>2. Sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Las que correspondan a sistemas generales.</li><li>b) Las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61.</li></ul> | <p><b>Artículo 41 Derechos de las personas propietarias de suelo urbanizable no ordenado</b></p> <p>La persona propietaria de suelo urbanizable no ordenado tiene los siguientes derechos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) El derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos como cualquier propietario de suelo rústico, salvo aquellas facultades concretas que resulten incompatibles con las previsiones contenidas en el planeamiento para esta categoría de suelo.</li><li>b) El derecho a usar y a realizar obras de carácter provisional en los términos admitidos por la presente ley.</li><li>c) El derecho de consulta sobre los criterios y previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística que resultaren aplicables; sobre las obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales, o, en su caso, las de</li></ul> |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>ampliación y reforzamiento de los existentes que fueran precisas; sobre la adecuación al planeamiento territorial vigente y en particular al insular; y sobre la adecuación a la legislación sectorial vigente. La consulta se deberá responder en el plazo de tres meses. La consulta emitida tendrá una eficacia de un año, pudiendo dar derecho a indemnización en caso de alteración de criterios en ese tiempo de acuerdo con la legislación estatal de suelo cuando se ocasionen daños o perjuicios.</p> <p>d) El derecho a elaborar y presentar el instrumento que permita la ordenación pormenorizada de ese suelo de acuerdo con lo establecido en la presente ley, salvo que la Administración se haya reservado la iniciativa pública de ordenación y ejecución.</p> |
| Subsumido en el precepto anterior                                  | <p><b>Artículo 42 Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable no ordenado</b></p> <p>La persona propietaria de suelo urbanizable no ordenado tendrá los mismos deberes que la titular de suelo rústico, incluyendo el deber de colaborar con la Administración en el ejercicio de las funciones que sean necesarias para establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos.</p>   |
| <b>Artículo 71 Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado</b> | <b>Artículo 43 Derechos de las personas propietarias de suelo</b>  |

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

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para materializar el 10 por ciento del aprovechamiento del sector. Letra a) del número 1 del artículo 71 redactada por el número 6 de la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> de la Ley 19/2003, 14 abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

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

c) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento en virtud de cesión obligatoria y

#### **urbanizable ordenado**

1. Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado tendrán los siguientes derechos:

a) Al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus respectivas fincas, originarias o iniciales, del 90% del aprovechamiento urbanístico medio correspondiente del sector.

b) A promover la transformación de los terrenos mediante la urbanización y a participar en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización, en los términos de la presente ley, salvo que la Administración haya optado por la ejecución pública.

c) A no soportar obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, siendo nulo el convenio que las imponga.

d) A percibir el justiprecio que corresponda en caso de ejercer el derecho a no participar en la ejecución de la urbanización, así como cuando se actúe por expropiación.

gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento.

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

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

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

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

e) A la edificación de las parcelas de manera simultánea con la urbanización siempre y cuando sea viable esa actuación simultánea y se garantice la ejecución de la urbanización, en las condiciones establecidas en el artículo 52 de esta ley.

f) A la realización de obras y usos provisionales siempre que se cumplan los requisitos del artículo 32 de esta ley, en particular no dificultar la ejecución de la urbanización.

2. Estos derechos se reconocen sin menoscabo de los deberes y vinculaciones que recaen sobre los terrenos de acuerdo con el artículo anterior.

3. Una vez cumplidos los deberes a que se refiere el artículo siguiente, las personas propietarias de estos suelos tienen los derechos y deberes propios del suelo urbano consolidado en situación de solar.

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

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

2) Participar, en la forma y condiciones determinados en este Texto Refundido, en la gestión de la actuación y la ejecución de la urbanización.

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

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

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos,

dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

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

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10 por ciento del aprovechamiento del sector. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado.

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

e) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia

municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

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

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

h) Edificar los solares en el plazo establecido en el planeamiento urbanístico.

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

j) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere el 50 por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características.

Subsumido en el precepto anterior

Artículo 44 Deberes de las personas propietarias de suelo

ANTONIO DOMINGUEZ VILA

**urbanizable ordenado**

Las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado, en el marco de lo establecido por la legislación estatal de suelo, tienen los siguientes deberes y obligaciones:

- a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente.
- c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que,

en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.

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

e) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento las obras de urbanización.

f) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.

g) Garantizar el realojo de los ocupantes legales, así como su retorno cuando tengan derecho a él, de acuerdo con la legislación vigente.

h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser



|                                  |  |
|----------------------------------|--|
|                                  | <p>demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.</p> <p>i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización. La exigencia de un porcentaje superior deberá justificarse en razón de las circunstancias concurrentes.</p>  |
| No existe como tal en esta norma | <p><b>Artículo 45 Derechos y deberes de la persona promotora no propietaria de suelo urbanizable</b></p> <p>1. En los términos previstos en esta ley, la persona promotora de suelo urbanizable no ordenado sin tener la condición de propietaria ostenta los derechos de consulta y de promover y elaborar el instrumento que permita la ordenación pormenorizada, que corresponden al propietario de esa clase y categoría de suelo.</p> <p>2. Igualmente, la persona promotora no propietaria de suelo urbanizable ordenado ostenta los derechos y obligaciones que el propietario de esa categoría de suelo, con la excepción del derecho a no soportar obligaciones</p> |

