

EL SUELO URBANIZABLE EN LA LEY 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Dr. Antonio Domínguez Vila
Secretario Superior de Admón. Local (exdte)
Profesor Titular de Derecho Constitucional ULL
Abogado

Preámbulo

- * **VII.-El régimen jurídico del suelo.**
- * *esta ley descansa en la técnica de la clasificación del suelo, manteniendo la trilogía clásica de suelo rústico, suelo urbanizable y suelo urbano.*
- * Opta por el urbanismo de Plan frente al Urbanismo de Proyecto
- * Fuerzas y debilidades del Urbanismo de Plan:
 - * Fuerzas:
 - * Seguridad jurídica
 - * Delimitación a priori del contenido del derecho de propiedad urbana
 - * Previsión temporal y política inversora y de modelo territorial

* Debilidades:

- * Dificultad temporal y de contenido para la elaboración y tramitación de los Planes.
- * Desajustes entre el tempo político y el de la tarea de ordenación
- * Rigidez frente a coyunturas económicas
- * Repercusiones fiscales (Sentencia sobre la N° urbana o rústica a efectos catastrales STS 30-5-14)
 - * **Los suelos urbanizables no ordenados (sin ord. pormenorizada) no pagan IBI**

PROYE LEY ANDALUZA-2021

- * TÍTULO I Régimen del suelo
- * CAPÍTULO I Clasificación del suelo
- * Artículo 12. Clases del suelo. A efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico

FIGURAS DE PLANAMIENTO DE CONTINGENCIA (urbanismo a la carta)

- * PROYECTOS DE INTERES INSULAR O AUTONÓMICO (ARTS. 118 y ss)
- * ORDENANZAS PROVISIONALES (art. 154)
- * INSTRUMENTO DEL ART 168. *Actuaciones excepcionales promovidas por el Gobierno autonómico*
- * PLANES DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD de de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (*modificada por Ley 9/2015, 27 abril, última modificación por el D-Ley 15/2020 y desarrollada por el D. 85/2015, 14 mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias*)

Preámbulo LS 4/17

- * En relación con el urbanismo de Plan, Expectativa de aprovechamiento y patrimonialización de facultades:
- * (Preámbulo de la LS 4/17):
- * *...Es cierto que la legislación estatal se limita a diferenciar suelo rural y suelo urbanizado, pero no lo es menos que la regulación que la misma establece de los derechos y deberes en los casos de actuaciones de transformación urbanística, constituye fiel reflejo de la clase de suelo urbanizable; y que, por tanto, cualquiera que sea su denominación, **es razonable denominar como urbanizable el suelo que, estimado en situación de rural, se declara por el planeamiento apto para ser transformado en ciudad**. Este tránsito jurídico y material requiere una regulación propia*

Preámbulo

- * *..., sobre el suelo urbanizable, su clasificación excepcional se limita a aquellos terrenos que sean imprescindibles para satisfacer necesidades actuales, que no puedan ser atendidas con las bolsas ya clasificadas vacantes, supuesto poco probable. Se trata del criterio impuesto por la legislación estatal básica y, por otra parte, del que es coherente con la necesidad de evitar el consumo de más suelo rústico, tanto más cuando en las islas, hoy, el planeamiento contempla muchos suelos con esa clasificación que se encuentran pendientes de desarrollar. Salvo excepciones justificadas, existe suelo vacante suficiente para las necesidades de desarrollo residencial y económico durante décadas, y, por ello, desde la ley, se favorece que se revise la justificación de mantenerlos clasificados cuando permanecen sin desarrollar.*

* Sinopsis:

- * **Existe mucho suelo clasificado como urbanizable sin desarrollar**
- * **La Ley va a revisar el mantenimiento de su clasificación**
- * **Restricciones a la facultad (*ius variandi*) de clasificar**
- * **Se suprime la categoría del suelo urbanizable no sectorizado**

Preambulo

- * *... se suprime la distinción urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado. Todo suelo urbanizable deberá ser sectorizado en la medida en que lo será por resultar necesario para atender necesidades precisas.*
- * *La única distinción relevante será si ese suelo urbanizable cuenta o no con ordenación pormenorizada. Si la tiene, será ordenado; si no la tiene, será no ordenado. De este modo, además, desaparece el informe previo, en ocasiones vinculante, del cabildo para sectorizar suelos urbanizables, y, con él, los conflictos a que daba lugar.*
- * *desaparece el informe previo, en ocasiones vinculante, del Cabildo para sectorizar suelos urbanizables, y con él, los conflictos a que daba lugar*

SUELO URBANIZABLE:

- * SIEMPRE SECTORIZADO:
- * * **ORDENADO**: CON ORDENACION PORMENORIZADA, (NO NECESIDAD DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PARA PONER EN MARCHA LA INICIATIVA DE GESTION)
- * **NO ORDENADO**: NECESITA LA APROBACION PREVIA DE PLAN DE DESARROLLO (PP o PE) PARA PONER EN MARCHA LA INICIATIVA DE GESTION)

EN APLICACIÓN DEL ESPIRITU DE LA LEY. DESCLASIFICACIONES

- * DT 1ª. Primera.- Reclasificación de suelos urbanizables no sectorizados.
- * 1.A partir de la entrada en vigor de la presente ley, los suelos clasificados en los instrumentos de ordenación **vigentes como urbanizables no sectorizados** quedan reclasificados como **suelo rústico común de reserva.**

Facultad municipal

- * 2.Excepcionalmente, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el pleno del ayuntamiento correspondiente, previo informe en el que se detallen las razones que concurran, **podrá acordar la reclasificación de algunos de esos suelos como urbanizables sectorizados por resultar indispensables para atender las necesidades municipales.**
- * En el caso de los suelos que hubieran sido categorizados como **no sectorizados turísticos o estratégicos**, la reclasificación queda sujeta a informe favorable del Cabildo insular correspondiente.

FJ 13º DE LA STC 86/2019

Los recurrentes entienden que la regulación de la disposición transitoria impugnada permite modificar el planeamiento mediante un simple acuerdo municipal, por resultar indispensable "para atender las necesidades municipales", lo que no constituye ninguna garantía de excepcionalidad desde la perspectiva de los artículos 3 y 13.1 TRLSRU

- * Con la supresión de la categoría de suelos urbanizables no sectorizados, el legislador canario opta, en la impugnada disposición transitoria primera, por su reclasificación como suelo rústico común de reserva (apartado 1). Por otra parte, con el horizonte temporal de un año desde la entrada en vigor de la ley, se permite excepcionalmente que algunos de estos suelos puedan ser alternativamente reclasificados como "urbanizables sectorizados" siempre que sean indispensables para atender "necesidades municipales"; necesidades que han de ser justificadas previo informe del pleno del ayuntamiento e informe del cabildo insular, cuando se trate de suelos no sectorizados "turísticos" o "estratégicos", dada la concurrencia, en estos casos, de un interés supramunicipal (apartado 2). **Conviene recordar dos cosas: en primer lugar, ya hemos dicho que la regulación de la técnica urbanística clasificatoria queda en manos de las legislaciones autonómicas [STC 148/2012, FJ 2 b)]. Y en segundo lugar, lo relevante es que sigue siendo "cada Comunidad Autónoma -y en los términos que cada una disponga, el órgano encargado de la ordenación o planificación urbanística— quien determine en qué forma y a qué ritmo el suelo urbanizable debe engrosar la ciudad", sin que se imponga "a las Comunidades Autónomas ni cómo ni cuándo el suelo urbanizable debe pasar a ser ciudad" (STC 164/2001, FJ 15).**
- * Los recurrentes no han argumentado en qué se vulnerarían los preceptos básicos estatales por el hecho de que algunos suelos inicialmente clasificados como urbanizables se mantengan en esa clase, pero pasando a la categoría de sectorizados. **Hay que tener en cuenta que la norma impugnada está encaminada a asegurar, de forma transitoria, una correcta y eficaz aplicación de la medida de supresión de la categoría de los suelos urbanizables no sectorizados, facilitando el tránsito de situaciones que pudieran estar ya en proceso de transformación.** Por otra parte, al exigir el carácter "indispensable" de los suelos para atender "necesidades municipales", conecta con el criterio de utilización racional de los recursos naturales. No se aprecia, por tanto, que la norma incurra en la vulneración competencial que se denuncia pues no supone la reducción de los niveles de protección medioambiental establecidos por la legislación básica estatal. Se ha de desestimar, por tanto, la impugnación.

Disposición Derogatoria Unica . 2

- * Por lo tanto, en aplicación de la **Disposición Derogatoria Unica . 2**, quedan desclasificados directamente por superioridad jerárquica de la Ley los suelos urbanizables no sectorizados.
- * 2. ***Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.*** En particular, quedan derogados aquellos preceptos del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y del Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, que se opongan a lo dispuesto en esta ley.

Otras forma de desclasificación.

Artículo 221.- Reclasificación a suelo rústico

- * Cuando hubieran transcurrido **cinco años desde la clasificación de un sector sin que se hubiere presentado una iniciativa privada**, la Administración, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, **podrá reclasificar el suelo a rústico**, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.
- * La facultad a que se refiere el apartado anterior lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación en los supuestos previstos en la presente ley.

DT 10. Décima.- Reclasificación de suelos urbanizables a rústicos

- * .
- * **1.La facultad de la Administración de reclasificar suelos urbanizables a rústicos, cuando hubieran transcurrido cinco años desde su clasificación sin que se hubiera presentado una iniciativa privada, es aplicable sobre cualquier suelo así clasificado a la entrada en vigor de esta ley.**
- * **2-El plazo de cinco años a que se refiere el apartado anterior se computará a partir de la entrada en vigor de la presente ley, salvo en aquellos casos en que se hubiera incoado expediente de caducidad, que continuará su tramitación.**
- * **DT 19.1.b). Clasificación y calificación urbanísticas hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos.**
- * **Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar pasarán a clasificarse como suelo rústico de protección natural, siempre que no contaran con un plan parcial o, contando con el mismo, sus etapas no se hubieran ejecutado en los plazos establecidos, por causas imputables a los promotores, previa declaración de caducidad por el órgano competente de la Administración autonómica**

D.A. 15

Decimoquinta.- Suelos urbanizables o aptos para urbanizar en planeamiento general no adaptado

- * **Los suelos clasificados como urbanizables o aptos para urbanizar**, que no cuenten con plan parcial de ordenación por causa imputable a la persona promotora, contenidos en planes generales de ordenación no adaptados al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, o en normas subsidiarias, **quedan suspendidos en tanto el ayuntamiento apruebe un plan general adaptado a lo dispuesto en esta ley, que dé cumplimiento a las exigencias del artículo 39 sobre suelos urbanizables.**
- * Como excepción a la anterior suspensión, **los suelos que tengan la condición de aislados** quedan reclasificados como suelo rústico común de reserva o, en el supuesto de los incluidos en espacio natural protegido o Red Natura 2000, como suelo rústico de protección natural.
- * **Transcurridos cinco años desde la entrada en vigor de esta ley sin que la ordenación urbanística municipal se hubiera adaptado a la misma, los suelos afectados por la suspensión quedan reclasificados como suelo rústico común.**

1ºs DE LA LEY

Urbanismo sostenible

- * Art.1 Objeto:

- a) *El régimen jurídico general de los recursos naturales, en particular del suelo, la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.*

- * Suelo como recurso natural limitado

- * Art. 3.1

- * *Las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las generaciones futuras*

* Art.4.3.-

* *Las administraciones públicas fomentarán la reducción del consumo de los recursos naturales y la sustitución del uso de recursos no renovables por recursos renovables.*

* *Art. 5.1.b) La utilización ordenada de los recursos naturales, tanto geológicos como biológicos, promoviendo un aprovechamiento que garantice la conservación de las especies y los ecosistemas sin alterar sus equilibrios básicos.*

* Se echa en falta un Título Preliminar con los grandes principios rectores de la actuación pública y privada en las fases de la ordenación urbanística como los arts. 2 a 8 del TROTENC

1ºs DE LA LEY

Urbanismo sostenible

- * Art.1 Objeto:

- a) *El régimen jurídico general de los recursos naturales, en particular del suelo, la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.*

- * Suelo como recurso natural limitado

- * Art. 3.1

- * *Las intervenciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el archipiélago canario preservarán y cuidarán sus valores naturales y la calidad de sus recursos, de modo que permitan su uso y disfrute responsable por las generaciones presentes sin mermar la capacidad de las generaciones futuras*

1ºs Clasificación del suelo

- * **Artículo 30.- Clases, categorías y calificación.**
- * **Todo el suelo del término municipal** se clasificará en todas o algunas de las siguientes clases: rústico, urbanizable y urbano.
- * **La clasificación será realizada por EL PLAN GENERAL.** En todo caso, el suelo que no sea clasificado de forma expresa como urbano o urbanizable tendrá la clasificación de suelo rústico. (CLAUSULA RESIDUAL)
- *
- * **EL PLANEAMIENTO GENERAL adscribirá el suelo de cada clase a la categoría y, en su caso, subcategoría que corresponda** de acuerdo con los criterios establecidos por la presente ley.
- *
- * **EL PLANEAMIENTO GENERAL calificará el suelo de cada clase y categoría de acuerdo con su destino** específico. (usos)
- *
- * *30.5.-En los casos establecidos por esta ley o norma de igual rango, los restantes instrumentos de ordenación podrán establecer la clasificación, categoría, subcategoría e, incluso, calificación en el área sobre el que se proyecten. (PLANES ESPACIOS NATURALES)*

TR 7/2015 de 30 de octubre

Ley de Suelo y R.U.

- * **Artículo 4 Ordenación del territorio y ordenación urbanística**
- * **1. La ordenación territorial y la urbanística son FUNCIONES PÚBLICAS no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.**
- * **Y POR LO TANTO LA CLASIFICACION.....**
- * Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.
- * El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística **deberá ser motivado**, con expresión de los intereses generales a que sirve.

TR 7/2015 de 30 de octubre

Ley de Suelo y R.U.

- * **Artículo 7 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias**
- * 1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística
- * **PREVIA LA INTERPOSICION DE LA CLASIFICACION POR UN PLAN GENERAL:**
- * a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
 - * 1) Las de nueva urbanización, **que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado** para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Delimitación del contenido del Dcho. de propiedad

TR 7/2015 de 30 de octubre

Ley de Suelo y R.U.

- * **Artículo 11 Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo**
- * 1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y **resulta de su vinculación a concretos destinos, (POR LA CLASIFICACION, CATEGORIZACIÓN Y SUBCATEGORIZACIÓN) en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.**
- * 2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. **La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva** y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
- * **LA REALIZACION EFECTIVA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, LA EQUIDISTRIBUCION Y LAS CESIONES**

Delimitación del contenido del Dcho. de propiedad

TR 7/2015 de 30 de octubre

Ley de Suelo y R.U.

- * **Artículo 12 Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades**
- * 1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo **conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.**
- * Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.
- * 2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

LS 4/17

- * **Artículo 31.- Equivalencia a efectos de situación del suelo.**
- * A los efectos de la legislación estatal de suelo, se entiende que:
- * *a) Los suelos clasificados y categorizados como suelos rústicos, así como los suelos clasificados y categorizados **como suelos urbanizables hasta la recepción de la urbanización**, se encuentran en la situación básica de suelo rural*

SUELO URBANIZABLE

CAPITULO III DEL TITULO I

- * Contenido del Dcho. de propiedad. Art 39
 - * Definición y criterios para su clasificación
- * **DEFINICION:** 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,
- * **PRESUPUESTOS:**
 - * que no puedan ser satisfechas por otros suelos clasificados con anterioridad que estén sin desarrollar
 - * el planeamiento podrá clasificar nuevo suelo urbanizable previa desclasificación de suelo ya clasificado de igual superficie

CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION COMO URBZ. DEL SUELO

- * **COMO ENSANCHE, EN CONTIGÜIDAD Y EXTENSIÓN, SIN SOLUCIÓN DE CONTINUIDAD ALGUNA, CON SUELO URBANO EXISTENTE**
- * No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y agrícolas
- * EXCEPCION: el planeamiento general podrá prever suelo urbanizable aislado para usos no residenciales, cuando resulte inviable su localización en extensión y contigüidad con el suelo urbano por razones ambientales o demandas sociales, siempre y cuando lo permita el planeamiento insular

- * La superficie clasificada 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,
 - * 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

- * **DEBERIA HABERSE AÑADIDO, QUE FUERAN RAZONABLEMENTE GESTIONABLES POR LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

Art 39.2.b)

- * **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.**

Art 39.2.b). Interpretación

* Parece que se pretende:

- * Que se priorice en los suelos clasificados con anterioridad, cambiando el sistema de actuación.
- * Que 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
- * Que 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 de 10 años, el mantenimiento de la extensión y capacidad de los suelos urbanos y urbanizables ya clasificados por el planeamiento anterior en función de su grado de desarrollo y ejecución

Estandar de sistemas generales en suelo urbanizable

- * 39.2.c) Los sistemas generales deben tener capacidad para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones que se establezcan, sean residenciales, turísticas, industriales, comerciales o cualquier otra.*

CATEGORIZACION DEL S. URBZ.

Art. 40

- * **SUOR.- será ordenado** cuando cuente con ordenación pormenorizada por el planeamiento general o de desarrollo, legitimando la actividad de ejecución. Cuenta con Plan parcial y puede pasarse a la fase de gestión directamente.
- * **SUNOR.- suelo será no ordenado** cuando no cuente con esa ordenación pormenorizada

REG JDCO SUNOR

Arts 41 y 42

- * a) El derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos como cualquier propietario de suelo rústico
- * b) El derecho a usar y a realizar obras de carácter provisional (art. 32)
 - * **En cualquier clase de suelo (ver diapositiva 26)**
- * d) El derecho a elaborar y presentar el instrumento que permita la ordenación pormenorizada de ese suelo, salvo que la Administración se haya reservado la iniciativa pública de ordenación y ejecución.
 - * **Iniciativa privada de PP: Arts. 145 y ss**
- * **La persona propietaria de suelo urbanizable no ordenado tendrá los mismos deberes que la titular de suelo rústico**
- * Colaborar con la Administración en el ejercicio de las funciones que sean necesarias para establecer la ordenación pormenorizada de los terrenos.

REG JDCO SUOR, Arts. 43 y 44

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
 - * **Artículo 38 RDL 7/2015**
- * 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.
 - * **Conforme el apartado 1.d) del art. 52 parece que la garantía es del total del coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas . Sin embargo la garantía podría irse rebajando a medida que se vaya entregando urbanización.**

obras y usos provisionales

- * 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.

*

* Art. 32 LS .-Usos y obras provisionales.

* En cualquier clase de suelo

* Provisional:

- * De la propia construcción o de la facilidad de desmantelamiento.
- * Que no se encuentre expresamente prohibido
- * Que la ordenación pormenorizada no se encuentre aprobada o el uso no dificulte o desincentive la ejecución
- * En precario, compromiso de demolición

- * Sobre suelos urbanizables es reglada
- * Constitución de garantía suficiente
- * Inscripción en el Registro de la Propiedad

Deberes del propietario

- * 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.** (STSJCan: Los Realejos SUOT nº 1 de 18-5-2009 y 8-2-2017 JC El Chorrillo), PGO S/C

- * 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.
- * (**por informe de funcionario público bien fundamentado en las técnicas y normativa para valoraciones**)
- * d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- * e) Costear y, en su caso, **ejecutar y entregar al ayuntamiento** las obras de urbanización.

- * f) Costear y, en su caso, ejecutar y entregar al ayuntamiento la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.
- * g) Garantizar el realojo de los ocupantes legales, así como su retorno cuando tengan derecho a él, de acuerdo con la legislación vigente.
- * h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.
- * i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan **y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización.** La exigencia de un porcentaje superior deberá justificarse en razón de las circunstancias concurrentes.

Garantía para la ejecución de la urbanización

- * **Art. 213.1.h) LS para los sistemas privados:**
- * *Acreditación de prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, incluyendo el pago de los justiprecios que correspondan, que no podrán ser inferiores al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización*
- * El porcentaje concreto que se exija deberá estar previsto en una norma de naturaleza reglamentaria municipal , Ordenanza municipal de urbanización (art. 153 LS).

Deberes de los no propietarios

Art. 45

- * 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.

Sistema de ejecución empresarial (arts. 231 y ss)

- * 2. Igualmente, la persona promotora no propietaria de **suelo urbanizable ordenado** ostenta los derechos y obligaciones que el propietario de esa categoría de suelo, con la excepción del derecho a no soportar obligaciones adicionales ni más gravosas, y del derecho al justiprecio.
 - * **Art. 211.2., 218 ofertas y compromisos voluntariamente asumidos en la iniciativa del sistema de ejecución empresarial**

TITULO III

Arts. 81 y ss

- * Ppos. para todos los suelos:
 - * los principios de prevención de riesgos naturales y accidentes graves;
 - * de protección contra la contaminación y su impacto en la salud y el medioambiente;
 - * de utilización de energías renovables y de eficiencia energética; de lucha contra el calentamiento global, mitigando la contribución territorial a sus causas y adaptándose a sus efectos;
 - * de adecuación a las condiciones climáticas de las islas;
 - * de menor consumo de recursos naturales, en particular de uso racional del agua;
 - * de accesibilidad universal;
 - * de igualdad entre hombres y mujeres;
 - * y de movilidad sostenible.

- * 2. El planeamiento deberá atender a los modos tradicionales de ocupación del suelo de Canarias, procurando resolver los problemas económicos, ambientales, culturales y de integración social derivados de la realidad existente.
 - * **Contradice el 1º de contiguidad**
- * 3. Todo instrumento de planeamiento responderá a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad, en cumplimiento de las determinaciones establecidas para los mismos por esta ley.
- * Serán nulas de pleno derecho cualquier determinación del planeamiento que exceda de este mandato.

Criterios para todos los suelos

Art. 82

- * **La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:**
- * a) La configuración de un territorio equilibrado, **organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida**, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, **incorporando criterios de cercanía** y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- * b) **La integración de la ordenación ambiental y territorial**, prevaleciendo los criterios y determinaciones ambientales sobre los demás.
- * c) La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico y cultural, considerándolos recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.
- * d) El desarrollo de **núcleos de población más compactos**, complejos y atractivos, en los que se use más eficientemente el suelo, mediante su reutilización y **densificación**, y se impulse la integración social y funcional, **evitando la práctica extensiva de la zonificación urbana**, y favoreciendo igualmente una reducción de las demandas de movilidad urbana.
- * .

- * e) La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.
- * **f) El reconocimiento de la isla como unidad básica de planeamiento de los recursos naturales y del territorio y del municipio como unidad de ordenación urbanística.**
 - * **Papel preponderante de los Cabildos**
- * g) La contención de la extensión urbana y el fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo.
 - * **Fomento de la intervención pública (art. 33.5)**
- * h) La simultánea atención específica a la calidad del medio y su paisaje, como protagonistas de la ordenación, incluyendo, en su caso, el esponjamiento del tejido urbano.
- * i) La prevención de riesgos naturales catastróficos.
- * j) El fomento del uso eficiente y la gestión de la demanda energética, la diversificación de las energías convencionales y la priorización y extensión de las energías renovables

PROYECTO DE LEY DE CAMBIO CLIMATICO Y TRANSICION ENERGETICA

* **Artículo 21. Modificación del modelo territorial y urbanístico.**

*

- * 1. Las Administraciones Públicas de Canarias promoverán un cambio de modelo territorial y urbanístico dirigido a la consecución de los objetivos establecidos en la presente Ley. A tales efectos, los correspondientes instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística deberán motivar las concretas determinaciones de ordenación que se dirijan a la satisfacción de tales objetivos.
- * 2. Las determinaciones de ordenación de **las nuevas áreas residenciales** que se propongan en los diferentes instrumentos de ordenación deberán responder al principio de máxima autosuficiencia energética.
- * 3. Igualmente, los instrumentos de ordenación ambiental, de los recursos naturales, territorial y urbanística deberán:
 - * **a) Desarrollar modelos compactos de ocupación del territorio y unos usos más eficientes e intensivos de terrenos ya urbanizados.**
 - * b) Seleccionar y clasificar aquellos espacios ya urbanizados u ocupados por infraestructuras y servicios que ofrezcan mayor potencialidad para situar o compartir superficies susceptibles de utilización para infraestructuras de energías renovables.
 - * **c) Garantizar, en los nuevos desarrollos urbanísticos, una provisión energética con fuentes de energía renovables.**
 - * d) Asumir las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud sobre la superficie de verde urbano por habitante, sin perjuicio del cumplimiento del estándar previsto en la legislación urbanística.

El PIOT y el SURBZ

- * Art. 96.

- * b) Fijación de criterios para estimar la capacidad de carga (1) turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto.
- * f) Determinación de los suelos que deban preservarse del proceso urbanizador.
- * k) Prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales, definiendo las áreas que deberán ser excluidas del proceso de urbanización y edificación por dicho motivo y los criterios para el trazado y diseño de las infraestructuras por tal causa.
 - * (1) Este concepto jurídico indeterminado se utiliza profusamente desde la ley de Directrices 19/2003, sin definirlo pero con referencia los efectos de la expansión de la oferta turística sobre los sectores económicos y sociales afectados y la capacidad de las infraestructuras, servicios y equipamientos disponibles o en ejecución para soportarla.

Artículo 99.- Determinaciones sobre régimen urbanístico del suelo.

- * **Los planes insulares de ordenación** delimitarán las siguientes zonas del territorio de cada isla:
- * **Las que deban preservarse del proceso urbanizador** y, en su caso, edificatorio, porque su transformación sería incompatible con el desarrollo sostenible de la isla.
- * **Las que deban preservarse del desarrollo urbanístico** por su valor agrícola existente o potencial, o por su valor paisajístico o patrimonial relevante.
- * **Las que deban ser excluidas del proceso de urbanización** y edificación, en prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.
- * **El planeamiento urbanístico general podrá reajustar el alcance y los límites de estas zonas**, con el fin de corregir situaciones que pudieran resultar contradictorias, **justificándolo** en la memoria de ese instrumento.

Las determinaciones del PIOT son vinculantes para el planeamiento inferior

- * Art. 90.3.
- * Art. 97.1 y 2.
- * 1.Las determinaciones de los planes insulares serán de aplicación directa, sin perjuicio de su desarrollo por otros instrumentos de ordenación.
- * 2. Sus determinaciones vinculan, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal básica sobre ordenación de los recursos naturales, a los restantes instrumentos de ordenación de espacios naturales, territoriales y de ordenación urbanística.

Art.110 Determinaciones urbanísticas de los Planes de espacios naturales protegidos

- * **Reclasificar como suelo rústico, en la categoría que proceda según sus características, los terrenos que tengan la clasificación de suelo urbanizable, cuando lo exija la ordenación y protección de los recursos naturales.**
- * **Igualmente, en las zonas de uso general o especial de los parques rurales, excepcionalmente, reclasificar como suelo urbanizable los terrenos clasificados en otro tipo de suelo por un instrumento de planeamiento general en vigor, cuando se consideren precisos para absorber los crecimientos previsibles de carácter residencial permanente, siempre que la conservación de los recursos naturales y los valores ambientales presentes lo permita. Los terrenos reclasificados comprenderán exclusivamente la superficie adecuada al asentamiento poblacional que haya de constituirse.**

El Suelo Urbz. En el PGO

Ordz. Estructural

- * Art. 136.A.a):
 - * A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá: **La clasificación y categorización del suelo**
- * 136.B.a y b):
 - * La distinción, en el suelo urbanizable, entre:
 - * el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente
 - * y el de nueva incorporación.
 - * CATEGORIZACIÓN:
 - * Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos

Art. 137.

Ordz. pormenorizada

- * B. En el suelo urbano y en el urbanizable:
 - * La determinación del aprovechamiento urbanístico máximo, con base en el establecimiento de los correspondientes coeficientes de ponderación, de las unidades de actuación de ámbitos de suelo urbano no consolidado y **sectores de suelo urbanizable, que no podrán diferir en más del 15% para cada núcleo o área territorial de similares características delimitado por el plan general.**
 - * (STSJCan 8/2010 DE 2 DE MARZO PGO Candelaria, REC 109/07)
 - * En el conjunto del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables de nueva creación con destino residencial se deberá adscribir, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas protegidas. En los ámbitos de suelo urbano de uso residencial sometidos a una operación de reforma o de renovación de la urbanización este porcentaje será del 10%.

Art. 138. Estándares.

- * En suelo cuyo destino sea predominantemente **RESIDENCIAL**:
 - * Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
 - * **(tener en cta. para edificaciones preexistente las situaciones de los art.s 159 y ss)**
 - * Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificadas por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificadas por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
 - * Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos.
 - * Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

En suelo turístico, además

- * **En el suelo turístico además:**
- * una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos,
- * de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos
- * y como máximo 7 metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

En suelo turístico

- * Tener en cuenta el estándar de la legislación turística:
Art. 35 LOT:
 - * 1. El planeamiento municipal definirá la densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante **un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento**, que, para los establecimientos de nueva implantación, podrá oscilar **entre 50 y 60 m²por plaza**, con arreglo a las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización, apreciadas conforme a los criterios que reglamentariamente se determinen.
 - * 1 bis.) La aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por lo dispuesto en la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- * Así como las leyes 6/2009 de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (modif por la DF 3^a)

arts. 12 *de la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias (modif por la DF 5^a) LS 4/17

- * **Artículo 12 Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos**
- * **a) El planeamiento urbanístico definirá el índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m² por plaza. Dicho estándar podrá disminuirse hasta 50 m², en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento, según se establezca por el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en el apartado c) de este artículo.**
- * **El artículo 12 ha sido modificado por el artículo primero de la Ley 9/2015 de modificación de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014 por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias.*

*

En suelo industrial:

- * Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10% de la superficie total ordenada.
- * Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el 1% de la superficie total ordenada.
- * Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el 3% de la superficie total ordenada

Los planes generales de ordenación deberán incluir dentro de sus determinaciones previsiones para la sustitución de las actividades nocivas, peligrosas e insalubres, así como de las actividades industriales y de servicios ubicadas en el casco urbano, que sean incompatibles con el uso residencial, a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial.

Experiencia Ayto San Miguel

- * A tal efecto, el plan general de ordenación deberá incluir entre sus determinaciones que en al menos un 20% del total de la superficie de suelo urbanizable destinada a tal uso industrial las parcelas presenten unas dimensiones que no superen los 300 metros cuadrados, localizándose preferentemente en los suelos industriales más cercanos al casco urbano.

- * Salvo determinación específica en contrario del planeamiento insular, los planes generales de ordenación podrán establecer la clasificación y categorización de suelos industriales para polígonos de ámbito municipal, tanto de nueva creación como de ampliación de los existentes.
- *
- * **Los polígonos industriales, cualquiera que sea su dimensión, serán destinados a usos y actividades industriales. La localización en ellos de cualquier actividad de comercio mayorista o especializado u otro uso tendrá carácter excepcional.**
- * **CONTRADICE LA TENDENCIA LOGISTICA DE LOS POL IND EN CANARIAS**
- * Las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.
- *
- * Las reservas de suelo establecidas en este artículo podrán modularse reglamentariamente, sin minoración de su superficie, en función de las características de los ámbitos y sectores

Exigencias del RDL 7/2015

- * Informe de sostenibilidad económica: Art. 22.4:
 - * 4. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*
- * **Régimen transitorio** Sentencia TSJCAN, de 21 de julio de 2017 por la que se anula el PGO de Santa Cruz de Tenerife (FJ 2º)
- * Art, 140.1. c) y d) de la LS 4/2017

Art, 140.1. c) y d) de la LS 4/2017

- * C) **Estudio económico-financiero**, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.
- * D) En su caso, memoria o **informe de sostenibilidad económica** de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.

Informe de Estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera

- * arts. 7.3, 9 y 11 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- * **REGIMEN TRANSITORIO:**
- * Sentencia TSJCA, de 21 de julio de 2017 por la que se anula el PGO de Santa Cruz de Tenerife (FJ 2º)

- * Sentencia TSJCA, de 21 de julio de 2017 por la que se anula el PGO de Santa Cruz de Tenerife:
- * Informe de sostenibilidad ambiental, ahora Evaluación Ambiental Estratégica .
- * Art. 86,
- * Art 143 y 144 para los PGO
- * Art. 148 para los PP
- * D.T. 7ª y 22ª

Planes parciales. Art. 145

- * Los planes parciales de ordenación tienen por objeto, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en **sectores de suelo urbanizable**:
 - * Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento cuando no se encuentren ordenados directamente por el plan general.
 - * Modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por el plan general de ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que establezca dicho plan

El régimen sancionador

- * **Artículo 375.- Parcelaciones urbanísticas en suelo urbano o urbanizable.**
- * Se califican como infracciones graves y se sancionará con multa de 6.000 a 150.000 euros:
- * A quienes realicen parcelaciones urbanísticas en suelo clasificado como urbanizable que no sean consecuencia de la ejecución del correspondiente planeamiento general o parcial ni se verifiquen en el contexto del pertinente sistema de ejecución, salvo el supuesto previsto en el artículo 276, apartado 3, de la presente ley.

Aprovechamiento medio

- * **Artículo 29.- Aprovechamiento urbanístico medio.**
- * **En los sectores de suelo urbanizable** y en los ámbitos de suelo urbano no consolidado, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas..
- * **CALCULO:** Art. 29.2 a 6.

En suelo rústico

- * 37.4. En particular, cuando se permita aprovechamiento edificatorio en suelo rústico, las personas propietarias tendrán las siguientes obligaciones:
 - * a) Abonar, cuando proceda, el canon por aprovechamiento en suelo rústico.
- * Art. 38:
 - * Fijado por los Aytos.
 - * Entre un 5% y un 10%
 - * En asentamiento rural entre 1% y el 5%
 - * Valor el coste de ejecución material, según presupuesto

Suelo urbano actuaciones de dotación

- * Los propietarios tienen derecho al porcentaje del incremento adicional del aprovechamiento generado por la actuación de dotación .
- * DEBERES:
 - * 54-2-b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación será:
 - * **del 5%** para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, **no implique incremento de edificabilidad;**
 - * **o del 15%** en aquellas actuaciones de dotación **con incremento de edificabilidad.**

Suelo urbano NO consolidado

* DEBERES:

- * 50.1.C) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del **10% del aprovechamiento urbanístico** del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo.
- * Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración

Jurisp sobre Suelo Urbanizable

* STSJCAN 2-5-2010 Y STS.- 26-06-12

- * El objeto del pleito es un Plan General de Ordenación, concretamente dos sectores de uso industrial, colindantes entre sí, que cuentan con la misma tipología edificatoria, pero a los que se les asignan coeficientes distintos que provocan **una diferencia de aprovechamiento superior al 15%, y** por tanto, contraria a lo previsto en el art. 32 del TRLOTENC, aumentándose, a mayor abundamiento, el porcentaje de suelo de cesión municipal por encima del máximo permitido por los arts. 4 y siguientes del mismo texto legal así como el art. 5 de la LRSV.
- * La Administración sostiene que la cesión de suelo con exceso respecto al máximo permitido se efectuó con la participación de la entidad demandante, mediante un convenio “no escrito”, y que en la Memoria se justifica la diferencia de aprovechamiento.
- * No obstante, la Sala del TSJ de Canarias concluye, tras un exhaustivo análisis el informe pericial aportado por la entidad demandante respecto a la práctica identidad de la situación de ambos sectores, que la Memoria no contiene motivación respecto a la diferenciación de coeficientes que provoca la asignación de aprovechamientos dispares. Igualmente entiende que la cesión del aprovechamiento del 20% prevista para el sector en el que se ubican los terrenos propiedad del demandante, excede el máximo legalmente permitido, y que no es conforme a Derecho la existencia de convenios tácitos.
- * La Administración Autónoma interpuso Recurso de Casación contra la STSJ, y finalmente se dictó por el TS Sentencia desestimatoria del mismo, dado que los fundamentos empleados en el recurso, (supuesta falta de motivación por ausencia de preceptos invocados, supuesta incongruencia entre dos afirmaciones de la Sentencia de instancia, y supuesta infracción de la jurisprudencia aplicable), carecen de apoyo leal o jurisprudencial.

Sts 24-06-13

- * **DECIMOCUARTO.-** En cualquier caso, la cuestión de la legalidad del plan no puede analizarse exclusivamente desde la perspectiva de la discrecionalidad, dado que en este caso aparecen también aspectos reglados, cuya inobservancia es igualmente puesta de relieve por la sentencia de instancia.
- * En efecto, el Ayuntamiento guarda silencio acerca de lo razonado en la sentencia sobre el incumplimiento de los requisitos exigidos en la legislación autonómica para la clasificación del suelo como urbanizable, conforme al art. 27 del Decreto 22/2004, de 29 de enero (LA LEY 2286/2004), por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuestión que por aplicación del art. 86.4 LJCA (LA LEY 2689/1998), al tratarse de derecho autonómico, no puede acceder a esta vía casacional.
- * **DECIMOQUINTO.-** Se denuncia como último motivo, la infracción por aplicación indebida de los arts. 2.2 y 10 de la Ley 2/2008, al no concretar la sentencia en qué medida se vulneran dichos preceptos.
- * La recepción del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible en la Ley estatal 8/2007 (LA LEY 5678/2007), de Suelo, y en el Texto refundido vigente, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (LA LEY 8457/2008), pretende desplazar la tradicional concepción desarrollista impulsora de un crecimiento urbano ilimitado por otra que lo controle, insistiendo en la regeneración de la ciudad existente frente a las nuevas transformaciones de suelo, si bien partiendo de la premisa de que desde la legislación estatal no se puede imponer un determinado modelo urbanístico. El preámbulo de la Ley, que se apoya expresamente en la Estrategia Territorial Europea y en la Comunicación de la Comisión sobre una estrategia temática para el medio ambiente urbano, expresamente señala que se «propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa y desordenada».
- * Este mandato se traduce en la definición de un conjunto de objetivos muy generales, cuya persecución debe adaptarse «a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística» (art. 2.2). La realización efectiva del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y los derechos y deberes enunciados en el título I, la Ley de 2008, se consigue mediante la definición de unos criterios básicos de utilización del suelo (art. 10), que son otros tantos mandatos dirigidos a las administraciones públicas y, en particular, a las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística. En síntesis:
- * a) Frente a la presunción favorable al suelo urbanizable de la Ley de 1998, se trata ahora de controlar los nuevos desarrollos urbanos, que deberán estar justificados. Únicamente se deberá urbanizar «el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen», preservando el resto del suelo rural (art. 10.a).
- * b) Se debe destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para el residencial, con una reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a un régimen de protección pública (art. 10.b).
- * c) Los usos se deben ordenar respetando los principios de accesibilidad universal, igualdad entre hombres y mujeres, movilidad, eficiencia energética, garantía del suministro de agua, prevención de riesgos naturales y accidentes graves y protección contra la contaminación (art. 10.c).
- * **DECIMOSEXTO.-** De lo que ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores, puede concluirse que la modificación impugnada no se ajusta a los principios de desarrollo sostenible que acabamos de citar, **dado que no existe suficiente justificación de los nuevos desarrollos urbanos que se proponen, una vez descartada la necesidad de incrementar el número de viviendas, rompiéndose además el modelo de ciudad compacta, lo que pone de relieve la sentencia de instancia cuando razona que "[...] se trata de que el sector que se vaya a clasificar linde en dicha superficie con otros que ya estén previamente clasificados, solo de esa manera se cumple la finalidad de crecimiento compacto, afirmación que resulta dudosa para la clasificación que nos ocupa, baste por otro lado apreciar que del propio Plano 3 hoja 1 de la propia Modificación, donde se evidencia que el planeamiento en Ávila nunca se ha producido el crecimiento hacia el sur, sino hacia este y menos en forma de apéndice como el que se ha**

STSJCAN 142/2013 7 DE OCTUBRE

- * FJ 3º.-..... Por ello no es lícita la clasificación como suelo urbanizable de ámbitos que no son susceptibles de ser urbanizados porque su transformación mediante la urbanización, en las condiciones que son requeridas para que sea un espacio libre urbano, es incompatible con la protección del recurso natural. Las consecuencias de esta operación son claras: producen un aumento de la densidad de habitantes sobre el sector efectivamente destinado a la urbanización- a través del cómputo de la superficie no urbanizada- un aumento de la edificabilidad y un incumplimiento de los estándares mínimos de espacios libres públicos, en clara contravención del artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias , aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo (LA LEY 6343/2000). La ley quiere limitar la densidad de población y que los núcleos urbanos cuenten con superficies de esparcimiento de acceso libre y general, en condiciones aptas para todos los ciudadanos, no con espacios libres que no cuenten con los mínimos requerimientos para tener la consideración de urbanos (espacios accesibles y seguros). La incorporación artificiosa de ámbitos no urbanizables a efecto del cómputo de los estándares urbanísticos impuestos al suelo urbanizable y urbano no consolidado es un evidente fraude legal. Por esta razón, debe quedar fuera de la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado todo el ámbito de protección ambiental barrancos, puesto que no se ha demostrado que sus áreas perimetrales sean aptas para destinarlas a espacios libres urbanos.

Sts 5438/2007 DE 9 DE NOV

- * **CUARTO.-** Distinta suerte debe correr el sexto de los motivos de casación alegados, en el que se afirma que la Sala de instancia ha infringido la doctrina jurisprudencial relativa al control de la discrecionalidad de la Administración urbanística al aprobar el planeamiento general, recogida en las Sentencias de esta Sala que se citan, y a la que la propia Sala *a quo* se remite en el fundamento jurídico quinto de su sentencia, ya que *se ha acreditado que los terrenos clasificados como urbanizables no son adecuados para ubicar en ellos un polígono industrial, dado que son inundables y, por consiguiente, tienen el grave riesgo de inundarse, de modo que las Administraciones Urbanísticas no ha hecho un correcto uso de su discrecionalidad al considerarlos adecuados para el desarrollo urbano.*
- * Este motivo de casación debe prosperar por las razones que seguidamente vamos a exponer.
- * **QUINTO.-** En primer lugar, según ya anticipamos, *la propia Sala de instancia califica de inundables los terrenos clasificados como urbanizables de uso industrial, si bien considera que, al así clasificarlos, las Administraciones urbanísticas han hecho un correcto uso de su discrecionalidad porque existan técnicas para evitar las inundaciones y, por tanto, pueden ser aprovechados para determinados usos no expresamente limitados.*
- * En primer lugar, a estas aseveraciones es objetable que el Tribunal *a quo* ha debido tener en cuenta que la calificación del suelo clasificado de urbanizable es la de uso industrial (Polígono Industrial, Parque de Actividades), de modo que, en principio, cabe sostener que *existe una manifiesta inadecuación por destinar unos terrenos inundables para actividades industriales.*
- * En segundo lugar, y aquí hacemos uso de la potestad, que nos confiere el artículo 88.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LA LEY 2689/1998), para integrar los hechos admitidos como probados por el Tribunal de instancia con otros que, omitidos por éste, aparecen suficientemente justificados, cual son que *del informe pericial, emitido en el proceso, se deduce, sin género alguno de duda, que los terrenos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Vidreres como SUS-10 para uso industrial, Parque de Actividades, tienen un grave riesgo de inundarse y así lo recoge, después de haberse aprobado definitivamente dicho Plan General, el Plan Especial de Emergencias por Inundaciones de Cataluña (INUNCAT), al que ya nos hemos referido, aprobado por acuerdo GOV/82/2006, de 22 de agosto, del Departamento de Interior (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña número 4708, de 30 de agosto de 2006).*
- * ***Al ser inundables los referidos terrenos, la Administración urbanística no ha hecho un uso correcto de su discrecionalidad por clasificarlos como urbanizables para uso industrial, a pesar de ser aquéllos inadecuados para ese desarrollo urbano.***



Dr. ANTONIO DOMINGUEZ VILA. Profesor Titular de Dcho. Constitucional. Sec. de Admon Local cat. Superior. Abogado

STJCan TF 84/2013 de 17 de mayo

- * En la Memoria de la Revisión del Plan impugnado, se justifica la reclasificación por el modelo territorial que pretende ejecutarse: la consolidación de los núcleos urbanos de El Sauzal y Ravelo, mediante el desarrollo sólo de los sectores de suelo urbanizable que demande el crecimiento poblacional en el horizonte temporal contemplado en el PGO, conforme a la directriz 67 de la Ley de Directrices de Ordenación General y Ordenación del Turismo de Canarias, Ley 19/2003, más cercanos a estos núcleos, que no es el caso del terreno considerado que se sitúa en el borde del término municipal, habida cuenta además de que la anterior clasificación atendió a razones de oportunidad (las atendidas mediante el convenio de planeamiento).
- * También es cierto que el terreno está rodeado por dos urbanizaciones, pero este hecho no supone, en contradicción con el modelo territorial y las necesidades de ocupación de suelo urbanizable, que deba desarrollarse precisamente en el actual PGO en el que, como refiere la Memoria, se pretende colmatar el suelo próximo a los cascos urbanos

* Muchas Gracias por su atención

