

Dos. No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, el Consejero de Educación podrá solicitar que el informe se realice en trámite de urgencia, en cuyo caso el plazo de emisión del informe no podrá ser superior a quince días.

Art. 26. Las reuniones del Consejo Escolar de Canarias se celebrarán alternativamente en Las Palmas de Gran Canaria y en Santa Cruz de Tenerife.

CAPITULO III

De los Consejos Escolares Municipales y Comarcales

Art. 27. En todos los municipios canarios se constituirá un Consejo Escolar Municipal, como instrumento de participación de los sectores afectados en la gestión educativa y como órgano de asesoramiento de la Administración.

Art. 28. La composición y funcionamiento del Consejo Escolar Municipal se regulará por el Ayuntamiento, garantizándose en todo caso que el número de profesores, padres de alumnos, alumnos y personal de administración y servicios no sea en su conjunto inferior a la mitad del total de los componentes de dicho Consejo.

Art. 29. Uno. El Consejo Escolar Municipal será consultado preceptivamente en las siguientes materias:

- Disposiciones y actuaciones municipales que afecten a la educación.
- Propuestas municipales para la programación general de la enseñanza.
- Cualquier otra cuestión que el Alcalde, como Presidente de la Corporación o el Pleno le someta a consulta.

Dos. El Consejo Escolar Municipal podrá, a iniciativa propia, elevar informes a la Administración competente sobre las cuestiones relativas al ámbito de aplicación de esta Ley.

Tres. El Consejo Escolar Municipal coordinará sus actuaciones con los Consejos Escolares de los Centros radicados en el término municipal.

Art. 30. 1. Podrán constituirse Consejos Escolares Comarcales como instrumentos de participación y coordinación entre varios municipios.

2. Tales Consejos podrán constituirse bien a iniciativa de los municipios o de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, ajustándose a los criterios y normas reguladoras de la comercialización del servicio educativo.

Art. 31. Los Consejos Escolares Comarcales tendrán la composición y funciones que reglamentariamente se establezcan, garantizándose en todo caso la representación de todos los municipios de la comarca, y que el número de los representantes de profesores, padres de alumnos, alumnos y personal de administración y servicios no sea inferior a un tercio del total de los componentes de este Consejo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-El Consejo Escolar de Canarias deberá constituirse en el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

Segunda.-En el plazo de dos meses a partir de la fecha de publicación de la presente Ley en el «Boletín Oficial de Canarias», las Instituciones, Entidades y Organismos a que hace referencia el artículo 6.º procederán a la designación de sus representantes al Consejo Escolar de Canarias y remisión de las correspondientes propuestas de nombramiento a la Consejería de Educación.

Tercera.-La convocatoria para la sesión constitutiva del Consejo Escolar de Canarias será efectuada por el Consejero de Educación.

Cuarta.-Los Consejos Escolares Municipales deberán constituirse en el plazo de un año, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

Quinta.-1. Hasta tanto no se constituya un Ente asociativo que agrupe a los municipios de Canarias, sus representantes en el Consejo Escolar de Canarias serán elegidos por sorteo de la siguiente forma:

- Dos por los municipios de más de 50.000 habitantes.
- Dos por los municipios comprendidos entre 15.000 y 50.000 habitantes.
- Dos por los municipios de menos de 15.000 habitantes.

2. En la renovación regulada en la presente Ley se excluirán del correspondiente sorteo bianual las Corporaciones que hayan resultado electas hasta la rotación completa del resto de Corporaciones de cada uno de los niveles establecidos en el apartado anterior.

Sexta.-Hasta que no se celebren las elecciones sindicales en el sector de la enseñanza, las organizaciones presentes en la Mesa Negociadora con la Consejería de Educación propondrán un representante de cada asociación en el Consejo Escolar de Canarias.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-En el plazo de dos meses, desde su constitución, el Consejo Escolar elaborará su propio Reglamento de funcionamiento que someterá a la Consejería de Educación a efectos de control de legalidad. En dicho Reglamento se articulará el funcionamiento del Consejo en todo lo no expresamente normado en esta Ley.

Segunda.-El Gobierno de Canarias dictará las normas precisas para dotar al Consejo Escolar de Canarias de los recursos necesarios para su normal funcionamiento.

Tercera.-Se autoriza al Consejo de Gobierno para que dicte cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo reglamentario de las previsiones contenidas en la presente Ley.

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

Por tanto ordeno a todos los ciudadanos, a los que sea de aplicación esta Ley, cooperen en su cumplimiento y que los Tribunales y autoridades a los que corresponda la cumplan y la hagan cumplir.

Las Palmas de Gran Canaria, 7 de abril de 1987.

JERONIMO SAAVEDRA ACEVEDO,
Presidente del Gobierno

(«Boletín Oficial de Canarias» número 49, de 20 de abril de 1987)

11092 LEY 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE CANARIAS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 11.7 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley:

PREAMBULO

El ordenamiento jurídico urbanístico que emana de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ha demostrado ser, a lo largo de sus diez años de vigencia, excesivamente genérico para lo que demanda la realidad física de Canarias.

No podía ser de otra manera, dado el carácter de legislación genérica que dicho texto legal ostenta para la totalidad del territorio nacional.

La propia denominación en negativo, que la Ley hace del suelo que va a quedar desvinculado del proceso urbanizador (suelo no urbanizable), le confiere a aquél un carácter residual, no deseable y, en todo caso, impropio del papel relevante que el suelo rústico ostenta en el equilibrio natural de las distintas islas del archipiélago.

En la reciente historia urbanística de Canarias aparecen señales inequívocas de la necesidad de abordar con urgencia un desarrollo específico de aquellas determinaciones, en línea de fomentar en la práctica urbanística y en la política que la dirige una concepción global del territorio.

En este sentido, la Ley sobre Ordenación del Suelo Rústico establece -al amparo de las competencias exclusivas en materia urbanística, contenidas en el Estatuto de Autonomía de Canarias-, que ha de ser un objetivo básico de la ordenación urbanística el estudio pormenorizado del suelo que expresamente va a quedar, por decisión del plan, excluido del proceso urbanizador, al tiempo que orienta mediante el señalamiento de las distintas categorías del suelo rústico existentes en el ámbito de la Comunidad la forma en que, como mínimo, ha de abordarse aquella pormenorización.

Así pues, le confiere a este tipo de suelo el mismo rango y nivel respecto de la ordenación urbanística que la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana otorga al suelo urbano y urbanizable.

El título II de la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Canarias, en su artículo 29, apartado 11, se otorga a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en la materia relativa a la Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

Por último, se regula un procedimiento de tramitación para la solicitudes de eventuales edificaciones en el suelo rústico, más ág-

y al mismo tiempo más completo que el hasta ahora vigente, en la medida en que implica en la instrucción del expediente al Departamento de Gobierno competente en materia de agricultura, actividad productiva ésta, que constituye la función primordial de este tipo de suelo.

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1.º Es objeto de la presente Ley la regulación del régimen urbanístico del suelo rústico en el territorio de la Comunidad Autónoma.

Art. 2.º La ordenación territorial y la urbanística procurarán la utilización racional y la debida protección y mejora del suelo rústico, así como el desarrollo armónico de las actividades en el mismo, teniendo en cuenta las características de escasez, singularidad, no renovabilidad e insularidad del territorio de la Comunidad en cuanto recurso natural.

Art. 3.º 1. La totalidad del territorio de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias se clasificará mediante el instrumento de planeamiento que corresponda, en todos o algunos de los siguientes tipos: Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

2. Constituye el suelo rústico aquel que, bien por sus características naturales o culturales, o bien por su potencialidad productiva dentro de la ordenación general de la economía, debe ser expresamente excluido del proceso urbanizador.

Art. 4.º La totalidad del territorio de los municipios que carezcan de planeamiento municipal tendrá la condición de suelo rústico a los efectos de esta Ley.

El ámbito de los núcleos urbanos de población consolidados que cumplan los requisitos del artículo 81 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana quedará excluido de la aplicación del régimen urbanístico de suelo rústico una vez que quede aprobado el correspondiente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

CAPITULO II

Actos de uso del suelo rústico

Art. 5.º 1. Los actos de uso y aprovechamiento del suelo rústico conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo y para su explotación agropecuaria y forestal están sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y administrativa especial aplicable por razón de la materia.

2. Sólo la ordenación territorial y urbanística legítima la realización de cualesquiera otros actos y aprovechamientos distintos de los previstos en el número anterior, así como la de las instalaciones, construcciones o edificaciones que requiera el establecimiento o la explotación de estos últimos.

Art. 6.º 1. Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico requerirá la previa licencia municipal otorgada conforme al ordenamiento jurídico.

2. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

3. Las segregaciones o divisiones de fincas rústicas deberán ser autorizadas mediante licencia municipal, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura.

4. Cualquiera de los actos previstos en el número 1 requerirá, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la previa licencia municipal.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuadas con infracción de las disposiciones de este artículo o el que antecede.

Art. 7.º 1. Mientras no exista planeamiento municipal o especial o, en su defecto, planeamiento supramunicipal o insular que expresamente establezca prescripción distinta y siempre que proceda conforme a lo dispuesto en el número 2 del artículo 9, la edificación deberá ajustarse a las siguientes reglas:

a) Tener el carácter de aislada.
b) No exceder de una planta con carácter general ni de dos en los núcleos urbanos de población consolidados o asentamientos rurales existentes, medidos en cada punto del terreno que ocupe.

2. La suspensión de la vigencia de los planes prevista en la legislación urbanística determina automáticamente la aplicación del número anterior.

CAPITULO III

Ordenación urbanística del suelo rústico

Art. 8.º En el suelo rústico, el planeamiento municipal o insular establecerá todas o algunas de las siguientes categorías mediante la identificación precisa de cada una de ellas:

a) Se entenderá por suelo rústico forestal aquel que está ocupado por masa arbórea o sea susceptible de consolidar masas arbóreas existentes.

Se entenderá por suelo rústico de cumbre aquel que, ubicado en zona de cumbre, precise, por sus características fisiográficas y valor paisajístico, un tratamiento diferenciado con independencia de su posible aptitud forestal.

b) Suelo rústico potencialmente productivo, integrado por el que sea susceptible de ser aprovechado desde el punto de vista minero, agrícola, ganadero, forestal o hidrológico.

c) Suelo rústico de protección, formado por aquel que tenga un valor natural, ecológico o paisajístico, y por aquel otro que afecte a monumentos o conjunto del Patrimonio Histórico-Artístico y su entorno, o de protección de acuíferos.

d) Suelo rústico de litoral y costero, integrado por la zona marítimo-terrestre y los terrenos colindantes, independientemente de que pertenezca a cualquiera de las otras categorías en este artículo señaladas.

e) Asentamientos rurales, integrados por aquellas entidades de población con mayor o menor grado de dispersión, cuyo origen y desarrollo aparecen directamente vinculados a las actividades descritas en el apartado b) de este artículo y, en las cuales, su grado de colmatación y características no justifica su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

En relación con tales asentamientos, el planeamiento municipal deberá realizar un reconocimiento explícito de su formación y evolución, de sus peculiaridades urbanísticas y de sus expectativas de desarrollo, señalando al efecto las dotaciones y servicios mínimos y condiciones de edificabilidad a las que deberán quedar sujetos.

f) Suelo rústico residual, constituido por el que el planeamiento no incluya en alguna de las otras categorías.

Art. 9.º 1. Además de las condiciones que sean de aplicación en virtud de la legislación sectorial correspondiente, en suelo rústico no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino, cuando las mismas no estuviesen concreta y expresamente autorizadas por el planeamiento.

2. Excepcionalmente, y mediante los procedimientos establecidos en el capítulo IV, podrán autorizarse construcciones o instalaciones en las áreas o categorías de suelo rústico en las que el planeamiento y la legislación sectorial así lo permitan o no lo prohiban expresamente, y conforme a las determinaciones de aquél o cuando no existiese planeamiento, conforme a la presente Ley, referidas a las siguientes actividades:

a) Las necesariamente vinculadas a explotaciones agrarias, forestales, acuícolas, hidrológicas u otras de similar naturaleza que guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de la Consejería competente en materia de agricultura, órgano que, en cualquier caso, deberá emitir el correspondiente informe.

b) Las instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de las obras públicas, ya sean con carácter provisional o permanente.

c) Las construcciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social por el órgano competente, por razón de la materia o finalidad a la que sirven, estén destinadas al uso o servicio público y que hayan de emplazarse necesariamente en el suelo rústico.

d) Las construcciones aisladas, fijas o móviles, destinadas a vivienda unifamiliar, agrícola y residencial, siempre que se ubiquen en los lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

e) Las construcciones e instalaciones previstas por el planeamiento en las áreas delimitadas como asentamiento rural.

f) Las instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo necesariamente emplazados en el suelo rústico, que no impliquen transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo.

g) Las actividades mineras, extractivas de tierras o áridos, así como las prospecciones de aguas.

3. En todo caso, la autorización se otorgará, en cualquiera de los supuestos del número anterior, conforme a las determinaciones urbanísticas de uso, volumen, estética, superficie, forma, porcentaje de suelo para cultivos o plantaciones, cerramientos y distancias

máximas de las edificaciones a linderos y caminos señalados en el planeamiento insular, municipal o especial para cada categoría y área de suelo rústico o, en su defecto, de las determinaciones legales materiales de ordenación contenidas en el artículo 7.º de esta Ley y en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 10. 1. El planeamiento insular y, en su caso, el municipal o el especial, establecerán necesariamente las oportunas incompatibilidades de uso y las determinaciones a que se refiere el número 3 del artículo 9.º en relación con las diferentes categorías del suelo rústico comprendidas en su ámbito territorial.

2. En todo caso, serán incompatibles con la categoría de suelo rústico forestal y de cumbre las actividades previstas en las letras d) y e) del apartado 2 del artículo anterior.

CAPITULO IV

Normas de procedimiento

Art. 11. 1. a) El procedimiento para la autorización de cualquiera de las construcciones, instalaciones o aprovechamientos y usos a que se refiere el artículo 9.º, que estuvieran previstos en el planeamiento, se iniciará a instancia del interesado mediante escrito dirigido al Director general de Urbanismo.

b) Si el Director general estimase en la solicitud deficiencias o discrepancias con el planeamiento, lo pondrá en conocimiento del solicitante, concediéndole un plazo de diez días para subsanarlas. En el caso de que no fuesen subsanables, el procedimiento se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

c) Antes de dictar Resolución, el Director general de Urbanismo deberá recabar informe del Ayuntamiento respectivo y a las Consejerías competentes, que se entenderá favorable si no hubiese sido emitido en el plazo de un mes contado desde la fecha de la recepción del oficio por la Corporación Local.

d) Si hubieran transcurrido dos meses desde la iniciación del procedimiento y, denunciada la mora ante la Dirección General de Urbanismo, ésta no hubiese resuelto en el plazo de un mes, se entenderá otorgada la autorización solicitada.

e) En cualquier caso, la Resolución del Director general de Urbanismo, concediendo expresa o presuntamente la autorización, no exime de la necesidad de obtener la preceptiva licencia del Ayuntamiento para iniciar las obras, construcciones o instalaciones objeto del proyecto.

2. a) Cuando se tratase de construcciones o instalaciones excepcionales contempladas en el artículo 9.2, no previstas en el planeamiento o discrepantes con el mismo, el procedimiento se iniciará mediante solicitud de autorización del interesado ante el Director general de Urbanismo.

b) Una vez examinada la documentación presentada, el Director general aprobará inicialmente el expediente, previa valoración de la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, siempre que dicha utilidad o interés no esté expresamente determinada por su legislación específica, así como de las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural.

Cuando se tratase de edificios destinados a vivienda unifamiliar, dicha valoración habrá de efectuarse con arreglo a los criterios de Planeamiento General Municipal, teniendo en cuenta las circunstancias que impidan la posibilidad de formación de un núcleo de población.

c) El Director general de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante el plazo de quince días, con publicación en el «Boletín Oficial de Canarias», en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en uno de los diarios de mayor difusión de la Comunidad.

d) Simultáneamente, se recabará informe del Ayuntamiento respectivo y de las Consejerías competentes por razón de la materia, que se considerarán favorables si no se emitiesen en el plazo de un mes desde la recepción de su solicitud.

e) El Director general de Urbanismo resolverá definitivamente el expediente, sin perjuicio del preceptivo otorgamiento de la licencia municipal por el Ayuntamiento respectivo.

En la Resolución se valorará la conformidad, en su caso, con las determinaciones del planeamiento, las alternativas de situación y las condiciones o medidas correctoras de sus efectos. Su denegación vendrá motivada por razones de inadecuación urbanística, agraria, estética, ecológica, cultural o de racionalidad en la utilización de los recursos.

f) Si transcurridos tres meses desde la iniciación del expediente ante el Director general de Urbanismo, y denunciada la mora, no fuese dictada resolución expresa en el plazo de un mes más, se entenderá denegada la autorización por silencio administrativo.

g) Los proyectos aprobados en la forma regulada en este artículo integrarán la ordenación urbanística del territorio a que se refieran.

3. Como trámite previo a la licencia municipal, las construcciones de carácter residencial, a que se refiere el apartado 2, d), del artículo 9.º, requerirán la inscripción registral en el mismo asiento de la superficie suficiente, vinculada a la edificación autorizada.

Art. 12. 1. Los expedientes a que se refiere el artículo anterior se iniciarán mediante petición del interesado ante el Director general de Urbanismo, en la que se harán constar los siguientes extremos:

a) Nombre y apellidos o, en su caso, denominación social, así como domicilio de la persona física o jurídica solicitante.

b) Situación de la finca en que se pretenda construir, con exposición de su emplazamiento y extensión.

c) Superficie ocupada por la construcción y descripción técnica de las obras con el suficiente detalle como para que pueda evaluarse el impacto ambiental.

2. Cuando se trate de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social habrán de justificarse tales extremos y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, con informe del Órgano competente por razón de la materia. En ningún caso podrán entenderse como tales las instalaciones industriales en el medio rural, excepción hecha de aquellas relacionadas con equipamiento de sistemas generales.

3. Si se trata de la construcción de viviendas unifamiliares tendrá que consistir en edificios aislados ubicados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, quedando prohibidas las construcciones características de zonas urbanas.

DISPOSICION ADICIONAL

Lo previsto en esta Ley no afecta a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y de Protección de la Naturaleza, los cuales conservarán plenamente su vigencia.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-En relación con lo dispuesto en el artículo 4.º de la presente Ley, se deberá tramitar por los Ayuntamientos Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano en un plazo máximo de un año, a partir de la entrada en vigor de la misma. En el caso de que las Corporaciones Locales no cumplieran dicho plazo, la Consejería competente en la materia procederá, subrogándose en las competencias municipales para la tramitación y aprobación del proyecto formulado por la Corporación Local o, en su defecto, para su formulación, tramitación y aprobación.

Segunda.-Los instrumentos de planeamiento municipal, aprobados provisional y definitivamente a la entrada en vigor de la presente Ley, deberán ser modificados dentro del primer año de vigencia, para su total adaptación a la misma.

Los planes de tramitación o aprobados inicialmente deberán proceder a su adaptación con anterioridad a su aprobación provisional o definitiva.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-1. Por la presente Ley el planeamiento urbanístico vigente o futuro, y en su desarrollo o aplicación se entiende que el suelo no urbanizable de la Ley del Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, de 9 de abril de 1976, queda reclasificado como suelo rústico.

2. El suelo urbanizable no programado del Plan General y el suelo apto para la urbanización de Normas Subsidiarias tendrá, a todos los efectos, idéntico régimen y procedimiento que el suelo rústico de la presente Ley hasta que se apruebe el Programa de Actuación Urbanística o el Plan parcial, respectivamente.

Segunda.-Los artículos, 74, 77, 85 y 86 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana no serán de aplicación en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Tercera.-La implantación, régimen urbanístico, planificación, modificación y procedimiento de aprobación de los campamentos de turismo, campamentos juveniles, albergues, centros, colonias y análogas de la legislación de Turismo, sin obstar la aplicación de sus especificaciones sectoriales propias, se someterán en todo a la legislación urbanística, entendiéndose que no es de aplicación en la Comunidad Autónoma de Canarias los contenidos que sean contrarios o se opongan a la misma y al planeamiento urbanístico vigente.

Cuarta.-Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Quinta.-Se autoriza al Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Por tanto ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, cooperen en su cumplimiento y que los

Tribunales y Autoridades a los que corresponda la cumplan y hagan cumplir.

Las Palmas de Gran Canaria, 7 de abril de 1987.

JERONIMO SAAVEDRA ACEVEDO
Presidente del Gobierno

(«Boletín Oficial de Canarias» número 48, de 17 de abril de 1987)

11093 LEY 6/1987, de 7 de abril, sobre sistema de actuación de urbanización diferida.

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE CANARIAS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 11.7 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

PREAMBULO

La iniciativa y colaboración de los particulares en la acción urbanizadora se rige en la legislación española por el principio de no transferencia de costes a la Administración Pública.

El promotor debe financiar y ejecutar anticipadamente la urbanización, a cargo del beneficio que en su momento obtendrá por la venta de solares, y una vez completamente terminada la entregará al municipio, que será en lo sucesivo el responsable del mantenimiento de la misma y de la prestación de sus servicios ordinarios.

En los últimos años, diversos estudios de investigación pura o aplicada al planeamiento territorial en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias han puesto de manifiesto que la rigidez financiera del esquema descrito, contrae su operatividad a un número muy limitado de áreas urbanas que por una u otra razón atraen corrientes de inversión suficientemente importantes como para soportar la inmovilización de recursos que el sistema comporta, mientras que por el contrario, en la mayor parte del territorio insular, perviven formas preurbanísticas de ocupación del suelo y desarrollo de asentamientos sin urbanizar que periódicamente, deben ser objeto de atención por la Administración Pública mediante los llamados planes de barrios o programas de inversión destinados a enjugar los déficit de infraestructura, ordenación y servicios dejados por un mercado popular de suelo y vivienda que no encuentra fácil encaje en las fórmulas empresariales y financieras presupuestas por la legislación.

A fin de afrontar estos hechos, la presente Ley introduce en el tráfico urbanístico el concepto de urbanización diferida, mediante el cual se pretende ampliar la operatividad del mercado del suelo urbanísticamente ordenado bajo los mismos principios por los que se rige el comercio ordinario.

El título II de la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Canarias en su artículo 29, apartado 11 se otorga a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en la materia relativa a la Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

Artículo 1.º La presente Ley tiene por objeto regular el uso y gestión del suelo en aquellos casos en que sea conveniente diferir temporalmente el proceso de urbanización en zonas determinadas con el fin de contribuir a hacer efectivo el derecho de los grupos sociales más necesitados a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Art. 2.º La Memoria de los Planes Generales y Normas Subsidiarias Municipales incorporará un estudio analítico y prospectivo de las condiciones del mercado de suelo y vivienda en el ámbito de su aplicación. Presentarán gráficamente el modelo histórico de ocupación de suelo, distinguiendo, al menos, dos categorías de asentamiento, según que la urbanización con arreglo a las normas mínimas hasta entonces vigentes para catalogar a los terrenos como solares haya precedido a la edificación o viceversa. Del mismo modo, clasificarán las tipologías residenciales más relevantes diferenciando y delimitando en particular aquellas áreas reconocidas o especialmente destinadas a la autogestión y autoconstrucción clandestina de viviendas unifamiliares, analizando el impacto que tales asentamientos hayan tenido sobre los valores estructurales, paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos, y la diferente aptitud de esos terrenos para su utilización.

Art. 3.º El plano o norma señalará los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo urbano, incorporando expresamente los resultados del estudio anterior y propondrá razonadamente las modificaciones de tendencia que conviniendo a sus objetivos, puedan justificarse en función de los recursos y medios de gestión con que cuente.

Art. 4.º 1. En casos especiales que se consideren justificadamente convenientes en orden al interés general, el Ayuntamiento,

de acuerdo con su política urbanística, podrá admitir sistemas de urbanización diferida en aquellas áreas en que el planeamiento lo permita. Se entenderá por Sistema de Urbanización Diferida aquél en el que los costes totales de urbanización repercutibles en los solares se materializan por fases temporales, de modo que la fase mínima inicial se reduzca de acuerdo con los objetivos y estrategias señalados en el planeamiento y por referencia al artículo 82.1 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. La fase mínima inicial en los sistemas de urbanización diferida comprenderá, al menos, los accesos rodados al área objeto de intervención, la explanación de viales, la materialización de alineaciones y rasantes mediante bordillo y redes subterráneas de suministros de agua potable, energía eléctrica domiciliaria, entubado de las redes de alumbrado público y telefonía, así como el señalamiento del trazado de la futura red de alcantarillado.

Art. 5.º 1. La aceptación de sistemas de urbanización diferida estará condicionada al establecimiento de Convenios entre el Ayuntamiento, el urbanizador y los adquirentes de solares, de acuerdo con lo previsto en el artículo 53.2 d), de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por los que se garantice el cumplimiento de las obligaciones respectivas en orden a la parte de urbanización aplazada. En cualquier caso, la oportunidad, realización y contenido de estos Convenios deberá contar con la autorización del Gobierno de Canarias.

2. Los Convenios de Urbanización diferida regularán los derechos y obligaciones de los distintos intervinientes en el proceso urbanizador y el Ayuntamiento y constará, como mínimo, de los siguientes extremos:

- Distribución de beneficios y cargas en orden a la gestión urbanística del suelo, caso de ser necesaria.
- Obras mínimas de urbanización a realizar en la primera fase de sistemas de actuación.
- Modo de reparto y pago de los costes de las obras de urbanización en la primera fase.
- Obras de ejecución diferida, sistemas de actuación y forma de financiación y reparto.
- Planos y condiciones de las diversas fases de la urbanización y requisitos de los proyectos de obras que las desarrollan.
- Garantías exigidas al urbanizador y a los demás interesados en el proceso, para asegurar la completa ejecución del Convenio, así como las consecuencias jurídicas que conllevarán los supuestos de su incumplimiento.
- Determinación del valor inicial de los terrenos.
- Compromiso del adquirente de solar, que garantice la acometida de saneamiento domiciliario a la futura red de alcantarillado.

Art. 6.º El Ayuntamiento y, en su caso, el Gobierno de Canarias, podrá concertar con el urbanizador topes máximos en los precios de venta de los solares, los cuales deberán ser recogidos en el texto del Convenio a que hace referencia el artículo 5.º de esta Ley.

Art. 7.º A efectos de esta Ley y para las razones desarrolladas a través del sistema de urbanización diferida, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo que cumplan los requisitos de urbanización previstos en el apartado 2, del artículo 4.º de la misma.

Art. 8.º A los efectos de los artículos 40 a 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, se entenderán por servicios públicos y redes generales necesarias, los descritos en el número 2 del artículo 4.º de la presente Ley, siempre que se haga uso de la potestad prevista en el número 1 del artículo 4.º de la misma.

DISPOSICION TRANSITORIA

Las disposiciones de la presente Ley serán aplicables a los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias que, a su entrada en vigor, cuenten con planes generales de ordenación o normas subsidiarias o complementarias, siempre que se hayan adaptado a las determinaciones previstas en el artículo 2.º de esta Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.—Se autoriza al Gobierno para dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Segunda.—La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

Por tanto ordeno a los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, cooperen en su cumplimiento y que los Tribunales y Autoridades a los que corresponda la cumplan y la hagan cumplir.

Las Palmas de Gran Canaria, 7 de abril de 1987.

JERONIMO SAAVEDRA ACEVEDO
El Presidente del Gobierno,

(«Boletín Oficial de Canarias» número 48, 17 de abril de 1987)