

TRABAJO FIN DE GRADO

Grado en Derecho

Facultad de Derecho

Universidad de La Laguna

Curso 2021/2022

Convocatoria: Junio 2022

[EL MUNICIPIO DE VALLE GRAN REY: DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN]

[The municipality of Valle Gran Rey: from Subsidiary Norms to General Development Plan]



Realizado por la alumna Doña Tamara Ramos Barrera.

Tutorizado por el Profesor Don Francisco J. Villar Rojas.

Departamento: Disciplinas Jurídicas Básicas.

Área de conocimiento: Derecho Administrativo.

ABSTRACT

The municipality of Valle Gran Rey does not have a General Development Plan approved, as the 1989 Subsidiary Regulations are still in force, which do not meet the requirements of the current regulations. It is necessary to promote the approval of the Plan to achieve the development of the municipality, but to do so, it is necessary to face the complex procedure of elaboration and approval -although simpler than the one that was in force in 1989- of this urban planning instrument, regulated in “Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias”. This need is justified in that the predominant activity in the municipality is tourism, and that, paradoxically, the Subsidiary Rules do not regulate land for tourist use. In addition, there are numerous problems when implementing new infrastructures, since there is no regulation that includes them, and, therefore, that declares the action in accordance with the town planning regulations of the municipality. The approval of the General Development Plan would mean a radical economic and social change for the town and for the inhabitants and tourists who would benefit from all the advantages that it implies, that is why this study will detail the procedure to follow to achieve this objective.

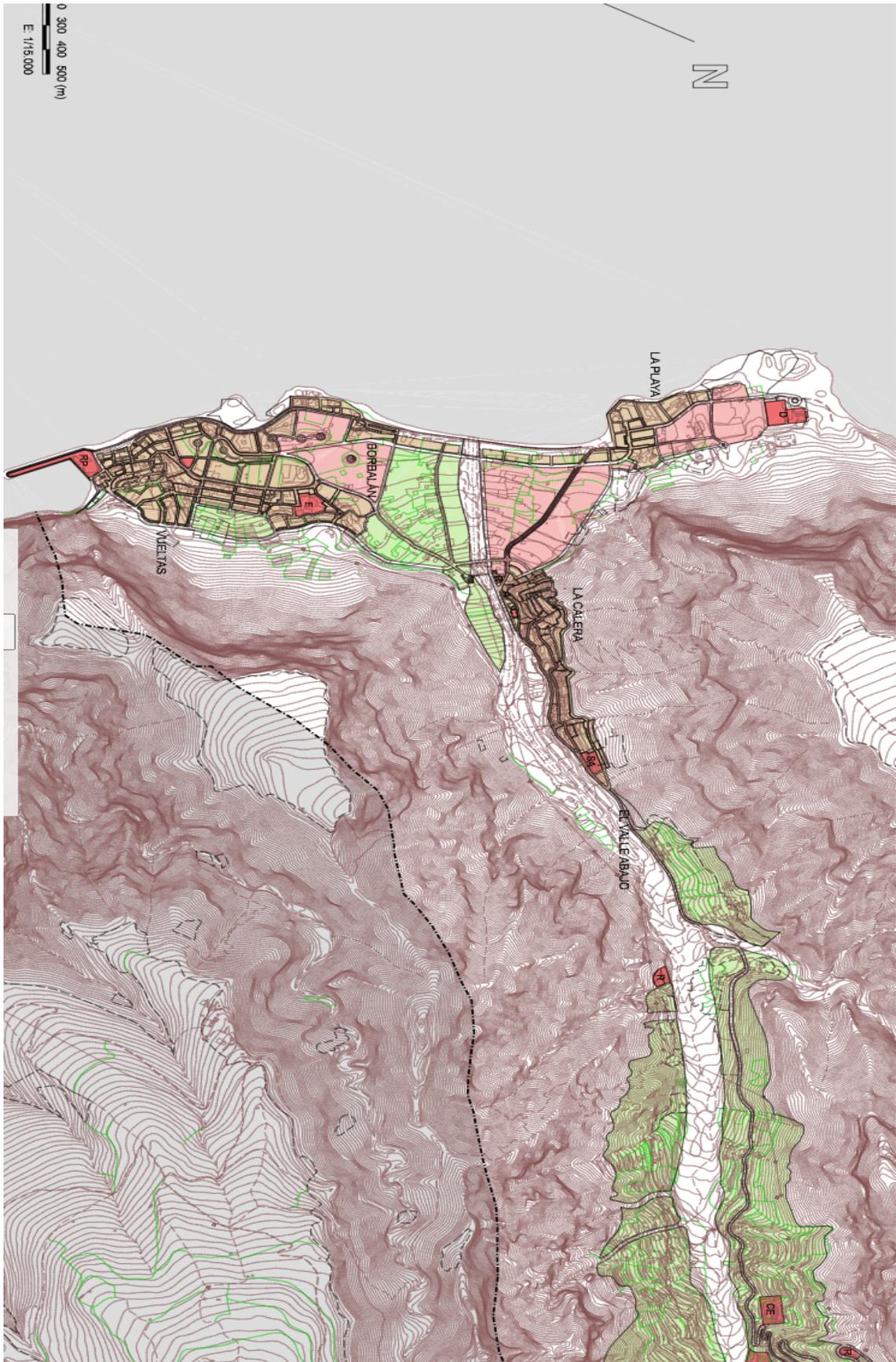
Key words: Valle Gran Rey, General Management Plan, Subsidiary Norms, Elaboration, Approval, Procedure.

RESUMEN

El municipio de Valle Gran Rey no tiene aprobado Plan General de Ordenación, estando aún vigentes las Normas Subsidiarias de 1989, que en poco se adecuan a las exigencias de la normativa actual. Es necesario impulsar la aprobación del Plan para conseguir el desarrollo del municipio, pero para ello, hay que hacer frente al complejo procedimiento de

elaboración y aprobación -aunque más sencillo que el que estaba vigente en 1989- de este instrumento de ordenación urbanística, regulado en la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta necesidad se justifica en que la actividad predominante en el municipio es la turística, y que, paradójicamente, las Normas Subsidiarias no regulan el suelo de uso turístico. Además, se presentan numerosos problemas a la hora de implementar nuevas infraestructuras, puesto que, no hay norma que las recoja, y, por lo tanto, que declare la actuación conforme a la normativa urbanística del término. La aprobación del Plan General de Ordenación supondría un cambio económico y social radical para el pueblo y para los propios habitantes y turistas que se beneficiarían de todas las ventajas que ello supone, es por ello que en el presente estudio se detallará el procedimiento a seguir para alcanzar este objetivo.

Palabras clave: Valle Gran Rey, Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias, Elaboración, Aprobación, Procedimiento.



1

¹ Anexo 1

Índice

1. <i>Introducción.</i>	6
2. <i>Marco normativo vigente en el municipio</i>	7
3. <i>Normas subsidiarias: régimen jurídico básico.</i>	12
4. <i>Plan General de Ordenación: instrumento único de ordenación urbanística municipal general.</i>	14
4.1. Régimen jurídico y contenido básico del Plan General del Ordenación. ..	14
4.2. La regulación del Plan General de Ordenación en comparación con las Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey.	16
5. <i>Elaboración y aprobación del Plan General de Ordenación.</i>	20
5.1. Contenido sustantivo.	20
5.2. Contenido documental.	24
5.3. Procedimiento	29
5.4. Publicación y entrada en vigor	34
6. <i>Conclusiones.</i>	36
7. <i>Anexos.</i>	39
8. <i>Bibliografía.</i>	48

1. Introducción.

Con la entrada en vigor de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias se llevó a cabo una simplificación del procedimiento de elaboración y aprobación del Plan General de Ordenación, que es, el instrumento urbanístico donde se desarrolla tanto el modelo territorial como urbanístico del municipio.

A pesar de haberse eliminado ciertos trámites que facilitan la aprobación del Plan, no son pocos los municipios canarios que a día de hoy siguen sin contar con este instrumento clave para la ordenación del suelo, entre ellos se encuentra Valle Gran Rey, un municipio gomero, que, tras varios intentos fallidos de aprobar un Plan General de Ordenación -en concreto se hará referencia al de 2005- sigue plasmando la regulación urbanística del territorio que abarca en las Normas Subsidiarias -creación normativa del ya derogado Texto Refundido de La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del año 1976-.

Naturalmente las Normas Subsidiarias -aprobadas en 1989- están plenamente desfasadas, siendo incompatibles con las exigencias de la nueva normativa y con la realidad del suelo de Valle Gran Rey en la actualidad, ya que ni siquiera reconocen los asentamientos rurales que se integran en el territorio municipal.

Es por ello que urge la aprobación del Plan General de Ordenación en el municipio, pues no hay pretexto que justifique la ausencia de este instrumento en un territorio donde prima el sector turístico, ya que, las Normas Subsidiarias no regulan el suelo destinado a este concreto uso, sino que, debe ser regularizado por el Plan General de Ordenación, y que, por si no fuera suficiente, el municipio está rodeado de lugares con valores naturales y paisajísticos, que, por su especial condición, son regulados por otro tipo de instrumento de ordenación, y que, consecuentemente no serían objeto de inclusión en el Plan.

Por esta razón, en el presente estudio se detallará cual es el camino a seguir para que el Ayuntamiento de Valle Gran Rey logre la aprobación del Plan General de Ordenación, si bien, para llegar a tal fin, previamente se hará una breve referencia al

marco normativo vigente en el municipio y se tratará el contenido de las Normas Subsidiarias aún vigentes en el municipio y sus diferencias con la legislación vigente en la actualidad, así como el contenido propio de los Planes Generales.

2. Marco normativo vigente en el municipio

Valle Gran Rey, el municipio gomero considerado el motor turístico de la isla, no tiene aprobado Plan General de Ordenación alguno, es por ello que se rige, en cuanto a materia urbanística se refiere, por las Normas Subsidiarias², aprobadas en el año 1989. Si bien, no es el único territorio local que padece de este subdesarrollo urbanístico, pues, otros municipios canarios, como Pájara o La Oliva en Fuerteventura, San Bartolomé de Tirajana en Gran Canaria, Yaiza o Teguiise en Lanzarote y Arona en Tenerife, tampoco cuentan con Plan General de Ordenación, a pesar de su potencial turístico o, cuentan con un Plan, pero aprobado con la legislación urbanística anterior, y no adaptados a la vigente.

En el término, también hay espacios afectados por el Plan Insular de Ordenación de La Gomera³ (PIO), aprobado por el Cabildo Insular de la Gomera, que es, tal y como define el artículo 94 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), “el instrumento general de ordenación de los recursos naturales y del territorio de las islas en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación”. Este instrumento ordena y organiza el territorio insular persiguiendo un desarrollo sostenible, a la vez que protege los recursos naturales, logrando, de este modo, un equilibrio no solo territorial sino social y económico de la isla en su conjunto.

En el se establecen zonas que por su especial condición deben ser preservadas de desarrollo urbanístico, o de lo contrario, se quebrantaría el desarrollo sostenible que trata de salvaguardar el PIO.⁴ También establece zonas que deben ser destinadas a un uso en

² Orden 157 de 1989 [Consejería de Política Territorial]. por la que se toma en conocimiento el texto refundido de las Normas Subsidiarias del municipio de Valle Gran Rey (La Gomera). Miércoles 29 de Noviembre de 1989, BOC.

³ Decreto 97/2011, de 27 de abril, por el que se procede a la aprobación definitiva parcial del Plan Insular de Ordenación de la Gomera (BOC núm.104, de 26 de Mayo de 2011).

⁴ Lobo Rodrigo, A. (2010). Los instrumentos de planeamiento. En F. L. Hernández González (coord.), *Derecho Urbanístico de Canarias* (2º ed., pp. 157-160). Aranzadi.

concreto, y en mayor concreción sobre el uso turístico, reservando espacios del territorio que deben ser destinadas tanto a la actividad como al uso turístico, o zonas que por el contrario, no deben ser objeto de mayor crecimiento turístico. En definitiva, zonifica los usos del territorio de manera global, y ordena los sistemas generales y equipamientos estructurales, protegiendo los recursos naturales a la vez que favorece un desarrollo sostenible del territorio insular.⁵

En particular, en cuanto a la zonificación de los usos globales que se realiza en el PIO, establece el artículo 100 de la LSENPC lo siguiente: “Esta zonificación no impedirá la realización del uso turístico fuera de esas zonas; de igual modo, esta determinación tampoco impedirá el uso residencial preexistente en esas zonas, debiendo establecerse por el instrumento territorial o urbanístico que las ordene las condiciones de compatibilidad”. Se trata de un mandato que es clave para la ordenación de un municipio como el que se estudia, evitando crear espacios cerrados sólo turísticos.

Las consideraciones recogidas en el PIO vinculan al contenido del Plan General de Ordenación (artículo 97.2 LSENPC).

Por otro lado, las Normas Subsidiarias y el PIO conviven con diversas normas de protección ambiental, la más importante, porque alcanza gran parte del territorio municipal, es el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Valle Gran Rey.⁶

Este parque rural abarca parte del municipio de Vallehermoso, si bien, no es relevante sino la parte que corresponde a Valle Gran Rey, que además es la mayoría (72% de la superficie), tal y como se expone en el artículo primero.

El artículo 2 del referido Plan Rector de Uso y Gestión, delimita el ámbito territorial, señalando que: “El límite norte del Parque recorre, en dirección Oeste-Este, una amplia zona que se inicia en la Playa de Heredia, para continuar por los riscos del

⁵ Villar Rojas, F.J, González Sanfiel, A.M, y Hernández González, F.L. (2022). *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* (pp. 94-96). Cizur Menor (Navarra): Civitas Thomson Reuters.

⁶ Resolución 105 de 2006, [Dirección General de Ordenación del Territorio] por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 3 de abril de 2006, que aprueba definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Valle de Gran Rey (La Gomera). Jueves 1 de Junio de 2006, BOC.

mismo nombre hasta llegar al Monumento Natural del Lomo del Carretón, espacio con el que limita aproximadamente a lo largo de 1 Km. Hacia el Este, los límites del Parque discurren por el Barranco de Las Lagunetas, continuando por un sector surcado por múltiples barrancos hasta llegar al mar en Santa María, el vértice sur del espacio. Desde este punto, el límite occidental del Parque coincide con la línea de costa salvo en el sector de desembocadura del Barranco de Valle Gran Rey.”

En el interior de este espacio, hay zonas consideradas Sitio de Interés Científico, como puede ser el Charco del Cieno, si bien, fuera del ámbito del parque rural, también hay lugares de Interés Científico, como el Charco del Conde, por abundar en esta zona los matorrales ribereños termomediterráneos, los cuales están incluidos en la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. La declaración de sitio de interés científico de este último espacio, causó conflicto. Es una zona que, previa a la declaración, había sido urbanizada, y donde abundan no solo las edificaciones de uso residencial, sino que, también las de uso turístico, y que, tal y como se muestra en el plano del anexo 1, esa zona está clasificada como urbana. Fue el 7 de febrero del 2000, cuando el Tribunal Supremo⁷ ratificó la Sentencia de 17 de diciembre de 1993 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias por la que, se reconoce “el carácter urbano de las parcelas a que hace referencia el informe técnico en cumplimiento de la sentencia, supeditando la ordenación y, en su caso desarrollo de dichos suelos, a la previa formulación de un Plan Especial que ordene y garantice la protección de los valores del área, siempre respetando lo establecido en las Normas de Conservación del Sitio de Interés Científico Charco del Conde, prevalentes en la ordenación del territorio objeto del plan especial.” Y se declara “la nulidad parcial de las Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey aprobadas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante Acuerdo de 15 de diciembre de 1988 sólo en lo relativo a la clasificación del suelo de los sectores señalados en el informe técnico y a que hace referencia el apartado anterior.”⁸

⁷ Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sentencia de 7 febrero 2000. RJ 2000\5428.

⁸ Resolución 1013 de 2003, [Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente] por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 4 de abril de 2003, por el que se ejecuta la Sentencia de 17 de diciembre de 1993 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias ratificada por el Tribunal Supremo en Sentencia de 7 de febrero de 2000, que declara la nulidad parcial de las Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente mediante Acuerdo de 15 de diciembre de 1988. Miércoles 11 de junio de 2003, BOC.

Por otro lado, tal y como indica el preámbulo del Plan Rector de Uso y Gestión, una parte del risco de La Mérica es reconocido como lugar de Importancia Comunitaria, por contar con ejemplares del lagarto Gigante de la Gomera.

Como se desprende de los párrafos anteriores, no son pocos los lugares que por sus especiales características ostentan un valor merecido de especial protección, lo que conlleva normativa específica para su regulación.

Los Planes Rectores de Uso y Gestión están regulados en la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. La competencia para aprobarlos corresponde a los cabildos insulares (artículo 114) previo informe preceptivo de la consejería competente del Gobierno de Canarias⁹. El contenido de estos instrumentos se adapta a lo estipulado en el artículo 107: divide el territorio según la protección que requiere, establece la clase y categoría del suelo que normativiza y el régimen de usos aplicable, así como los requisitos para la ejecución de actos permitidos y las determinaciones de gestión y ordenación urbanística¹⁰ que se requieran por la ley. En este caso, el Plan Rector debe incluir las determinaciones para el cumplimiento de las obligaciones que hagan referencia a la Red Natura 2000, ya que el parque rural de Valle Gran Rey está reconocido como espacio natural de la Red Natura 2000.¹¹ Por otro lado, debe comprender las estipulaciones previstas en el artículo 109.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto anteriormente, la zona donde cabría desarrollo urbanístico es bastante reducida, ya que, hay una gran parte del territorio cuyas características medioambientales no permiten dicho desarrollo. Partiendo desde la zona alta del municipio (Guadá), afectada en su mayoría por la normativa del parque rural, hasta la zona baja, también afectada, pero, donde más posibilidades de crecimiento urbanístico hay. Es por ello, que la ausencia de Plan General de Ordenación no se puede justificar alegando la dimensión territorial sobre la que habría de proyectarse, como tampoco, como se verá al hablar de los criterios de clasificación de suelo urbanizable, que su aprobación suponga una ordenación desarrollista.

⁹ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 58.

¹⁰ Artículo 110 de la LSENPC.

¹¹ Decreto 174/2009 de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento de un estado de conservación favorable de estos espacios naturales. (BOC núm.7, de 13 de enero de 2010).

En suma, el Plan Insular de Ordenación y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural coexisten en el municipio de Valle Gran Rey, y consecuentemente, sus determinaciones vinculan y condicionan la elaboración y aprobación del Plan General de Ordenación del municipio.

Este marco normativo podría haber cambiado en los años 2005-2007, periodo en el que se llegó a aprobar inicialmente un Plan General de Ordenación Urbanística, que, como luego se tratará, se asemeja más a la realidad latente del municipio que las Normas Subsidiarias, además de que el Plan cubría parte de las necesidades que, actualmente, siguen presentes en el término.

Por último, en Valle Gran Rey, juega un papel fundamental la Ley de Costas, teniendo en cuenta que, la zona baja del municipio, propensa al desarrollo urbanístico, está bordeada por el mar y, consecuentemente, afectada por la citada norma. En la Ley se establece una servidumbre de protección de “100 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar” -artículo 23 de la Ley del Suelo-. Pero para los suelos clasificados como urbanos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, en el apartado 3 de la disposición transitoria tercera, se fija una servidumbre de protección de 20 metros. En la zona de servidumbre se prohíben ciertos usos y actuaciones (artículo 25 de la Ley de Costas), como por ejemplo las edificaciones con fines residenciales o habitacionales, aunque, la disposición transitoria ya nombrada, apunta que “se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre.”

En la actualidad, está en trámite el deslinde del dominio público marítimo-terrestre en Valle Gran Rey, habiendo finalizado recientemente el trámite de información pública, donde los interesados pudieron presentar las alegaciones pertinentes. Lo que aquí interesa, es que, en la elaboración y aprobación del PGO, se deberá tener en cuenta dicho

deslinde¹², y, como establece la exposición de motivos de la Ley, “sin el carácter estricto de servidumbre, se define también una zona de influencia, en la que se marcan determinadas pautas dirigidas al planificador con objeto de evitar la formación de pantallas arquitectónicas en el borde de la zona de servidumbre de protección, o que se acumulen en dicho espacio eventuales compensaciones que puedan considerarse convenientes o útiles en la ordenación urbanística, lo que implica la ventaja añadida de reanimar económicamente una franja más amplia de terrenos.”

3. Normas subsidiarias: régimen jurídico básico

Como se adelantó, el objetivo de este estudio es, fundamentalmente, fijar los pasos a seguir para alcanzar la elaboración y aprobación del Plan General de Ordenación del municipio de Valle Gran Rey, si bien, para ello es preciso partir de la normativa sectorial vigente en este momento, las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las Normas Subsidiarias se regularon en un primer momento por la Ley del Suelo y de Ordenación Urbana de 1956. Entonces estas normas solo regulaban la normativa del uso del suelo usando técnicas de planificación, expresión gráfica e incluso la zonificación, un objeto muy limitado.

La regulación cambia con la legislación posterior de 1975-76. Ahora las Normas Complementarias y Subsidiarias de planeamiento son un instrumento de ordenación urbanística que complementan el Plan General de Ordenación, o en ausencia de este, lo suplen (doble función), si bien no es una sustitución plena, sino que es limitada, con sus matizaciones respecto del grado de operatividad.

Su regulación se encuentra en el Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril (TR. Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana)¹³, concretamente en sus artículos 70 y 71. Este último establece en su apartado primero que en los municipios donde no exista Plan de ordenación, regirán las normas a las que hace referencia el artículo anterior, que

¹² Anexo 2

¹³ Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se establece el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm.144, de 16 de junio de 1976).

son las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Por otro lado, el Reglamento de Planeamiento desarrolla en sus artículos 91 y siguientes lo relativo a las normas subsidiarias municipales.

Las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento se consideran auténticas normas locales, capaces de clasificar y calificar el suelo del municipio, que contemplan el desarrollo urbanístico. Ahora bien, una de sus características principales es que se dedican a ordenar el suelo existente y no a crear nuevo suelo.

Tal y como indica el apartado 3 del artículo 70 de la Ley del Suelo de 1976, estas se aprueban por el mismo procedimiento fijado para los Planes, pues se consideran Planes, pero simplificados. Cabe destacar que, si bien, anteriormente se hizo referencia a la doble función de este tipo de Normas, lo cierto es no necesariamente han de cumplir ambas funciones, tal es el caso de las Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey, que suplen la ausencia de PGO, sin que estas tengan función complementaria alguna (dada la inexistencia de planeamiento que puedan complementar).

Siguiendo la distinción que realizan GARCÍA DE ENTERRÍA y PAREJO ALFONSO,¹⁴ las Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey se pueden considerar como de objeto amplio y no de objeto limitado, puesto que clasifican el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable (rústico), mientras que las de objeto limitado se reducen a clasificar el urbano y no urbanizable, pero no configuran desarrollo urbanístico por lo que no señalan las zonas en que puede urbanizarse, tal y como expone el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de 1978, y que termina de ajustarse a lo estipulado en el artículo 93, que establece las determinaciones que deben incluir las Normas Subsidiarias denominadas de objeto amplio. Lo confirma el capítulo III de las citadas Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey encargado de establecer las reglas aplicables al suelo urbanizable.

Con todo, aunque las Normas Subsidiarias regulen el suelo urbanizable, para que quepa la posibilidad de hacer efectiva la urbanización, es necesario un Programa de

¹⁴ García de Enterría, E. y Parejo Alfonso, L. (1979). *Lecciones de Derecho Administrativo* (pp.361-175) Civitas.

Actuación Urbanística, el cual requiere la existencia de previo Plan General -artículo 81 de las Normas Subsidiarias-, por lo que, en realidad sería incorrecto considerar como suelo urbanizable (con todas las consecuencias que ello conlleva) aquel suelo susceptible de urbanización en las Normas Subsidiarias, porque como se ha dicho, es susceptible de desarrollo, pero con la existencia de un planeamiento previo.

4. Plan General de Ordenación: instrumento único de ordenación urbanística municipal general.

4.1. Régimen jurídico y contenido básico del Plan General del Ordenación.

La ordenación urbanística del municipio no solo se desarrolla a través del Plan General de Ordenación, en adelante PGO, si bien es cierto que este es considerado “la columna vertebral de esta ordenación a partir del cual se desgajan todo un universo de planes de desarrollo (parciales y especiales) y otros instrumentos complementarios (principalmente, catálogos, estudios de detalle y ordenanzas).”¹⁵ Estos instrumentos de ordenación urbanística se enumeran en la LSENPC en los artículos 133 y 134.

El régimen jurídico del Plan General de Ordenación se encuentra en los artículos 142 a 144 de la LSENPC. El primero de los artículos comienza indicando “los planes generales de ordenación definen el modelo territorial y urbanístico del municipio en el marco, en su caso de las directrices de ordenación y del planeamiento insular”. De lo anterior se deduce que estos planes están subordinados al contenido de las directrices de ordenación, que son un instrumento de ordenación autonómico de doble contenido, ambiental y territorial¹⁶, y que, por otro lado, también están sujetos a los Planes Insulares de Ordenación, cuestión que ya fue tratada en el segundo epígrafe del presente estudio.

En cuanto al contenido de este instrumento de ámbito municipal, como mínimo debe contener la ordenación estructural, siendo de carácter facultativa la inclusión de la ordenación pormenorizada en el mismo, esta última desarrolla la ordenación estructural

¹⁵ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 101.

¹⁶ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 93-94.

y es más detallada y precisa. La primera, organiza el suelo, fijando un destino de ocupación y utilización global, y la segunda concreta las condiciones de esa ocupación y uso detallado.¹⁷ Esta última legitima la actividad de ejecución de la urbanización y normalmente se desarrolla a través de un Plan Parcial, que es plan de desarrollo por excelencia. En definitiva, y con las palabras de TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, el Plan General “puede llegar, por supuesto, a un nivel mayor de detalle, pero no es imprescindible que lo haga porque el detalle de la ordenación es el objeto propio del planeamiento de desarrollo”.¹⁸

Como se dijo, el artículo 136 de la LSENPC establece las determinaciones de la ordenación urbanística estructural, las cuales, deben incluirse en el PGO necesariamente. Una de las determinaciones es la clasificación y categorización del suelo, estableciendo el régimen jurídico de estos, además delimita áreas con carácter general y otras con carácter especial en atención a cada clase de suelo, estableciendo los usos genéricos, y concretando los sistemas generales e infraestructuras municipales, en todo caso, el objeto principal es establecer el modelo territorial y urbanístico del municipio con vocación de plenitud y equilibrio (art. 142 LSENPC).¹⁹ Sobre el contenido del PGO se volverá en el epígrafe quinto, relativo a la elaboración del mismo.

La Ley atribuye la competencia para formular, elaborar y aprobar el PGO a los ayuntamientos (artículo 142 LSENPC), por lo que, correspondería al Pleno, del Ayuntamiento de Valle Gran rey en este caso, la aprobación del Plan, tal y como se prevé en apartado 2, letra c del artículo 22 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, que atribuye esta facultad al órgano plenario municipal. Con la entrada en vigor de la Ley 4/2017 se deja atrás la doble competencia de los Ayuntamientos y de la Comunidad Autónoma, donde esta última aprobaba de manera definitiva el Plan elaborado y aprobado inicialmente por la Administración local. Con la eliminación del procedimiento bifásico la Ley pretendía acortar la duración del trámite de elaboración del Plan, simplificándolo y evitando gestiones desacertadas que solo alargaban la inalcanzable aprobación del Plan General de Ordenación.²⁰

¹⁷ *Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 175-176.

¹⁸ Fernández Rodríguez, T-R (2016). *Manual de Derecho Urbanístico* (pp. 60). Cizur Menor (Navarra): Civitas Thomson Reuters.

¹⁹ *Manual de Urbanismo* ob. cit. pp. 135-139.

²⁰ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 107-109.

4.2. La regulación del Plan General de Ordenación en comparación con las Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey.

Para la creación de las Normas Subsidiarias, tal y como se expone en las mismas -ya citadas anteriormente-, se tuvo en cuenta la legislación vigente en el momento (1989), que era la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación de 1976 y el Reglamento de Planeamiento. También el Real Decreto – Ley de 16 de octubre de 1981 sobre adaptación de los Planes Generales a la Ley del Suelo y por último la legislación existente en la Comunidad Autónoma como son la Ley 5/1987 sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, la Ley 6/1987 sobre Sistemas de Actuación Urbanística Diferida, la Ley 12/1987 de Declaración de Espacios Naturales de Canarias y el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, por el que se dicta Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de detalle.

Actualmente, la Ley autonómica en vigor es la ya nombrada anteriormente, Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que es la que será de aplicación al presente estudio, para, de este modo, cumplir con los criterios exigidos por esta para la realización del Plan General de Ordenación del municipio, por ello, procede aclarar previamente, las diferencias entre la regulación actual del PGO y las Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey, y así, dejar constancia de los grandes cambios que se han producido en materia urbanística desde 1989 hasta la aprobación de la actual legislación en 2017.

La primera diferencia que se puede observar al leer las Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey es la ausencia del principio de desarrollo sostenible. En 1989, el impacto ambiental que pudiera llegar a producir el desarrollo urbanístico no era el principal de los problemas, por lo que mucho menos iba a ser el principio que debía prevalecer en las normas de desarrollo urbanístico, como por el contrario si lo es en la actualidad.

En el propio preámbulo de la Ley 4/2017 se considera este principio como el criterio rector a la hora de planificar, tratando de proteger los suelos de las islas, que, por sus características, bien sean paisajísticas o por los valores naturales que ostenta, por

ejemplo, son dignos de protección, así como fijando límites en los suelos con capacidad de desarrollo, con medidas tales como reducir el suelo turístico tan abundante en las islas. Es considerado como “el pilar sobre el que gira todo el derecho urbanístico, esto es, el principio rector de la intervención pública en la protección, la ordenación y la utilización del suelo”.²¹ Se volverá más adelante sobre este principio, que será fundamental a la hora de crear el PGO de Valle Gran Rey, ya que es el cauce para equilibrar la protección de los recursos naturales y el desarrollo económico, evitando la paralización económica, pero salvaguardando los valores naturales del entorno.

Por otro lado, en cuanto al estatuto jurídico del suelo, las Normas Subsidiarias en el artículo 7 establece la “clasificación del suelo en tipos”, distinguiendo entre suelo urbano, urbanizable y rústico tal y como se clasifica en el artículo 30 de la LSENPC. No obstante, las definiciones aparejadas a las clases de suelo en las Normas Subsidiarias no distan a grandes rasgos de las que aporta la Ley 4/2017, aunque tienen sus matices:

- El suelo urbano en las Normas Subsidiarias es el que ya tiene infraestructura urbanística o, si no la tiene, dispondrá de esta previa ejecución. Mientras que, la LSENPC (artículo 46) se refiere a los terrenos integrados o susceptibles de integrarse en una trama o malla urbana que ya está transformado por la urbanización y que cuenta con una serie de requisitos (acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público) o que está consolidado por la edificación (por ocupar más de dos tercios de los espacios destinados a esta). Además, no se realiza la distinción que establece la LSENPC entre suelo urbano consolidado y no consolidado, siendo este último es el que no tiene urbanización o aún no está completada, pero que sin embargo está rodeado de suelos que si están urbanizados o edificados.
- El suelo urbanizable lo definen (las Normas Subsidiarias) como aquel que no es urbano pero que puede llegar a serlo. La Ley vigente en la actualidad no difiere de esta idea, aunque categoriza el suelo urbanizable en ordenado (SUOR) y no ordenado (SUNOR), dependiendo si cuenta o no con ordenación pormenorizada,

²¹ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 27.

categorizándose como ordenado si contara con dicha ordenación (bien sea por el PGO o por norma de desarrollo). No obstante, la LSENPC limita el concepto de suelo urbanizable, puesto que exige que este sea contiguo al urbano, y por lo tanto, que no esté aislado como si permitían las Normas Subsidiarias.

- El suelo rústico la norma municipal lo define como aquel preservado de urbanizar, por no ser deseable su transformación a suelo urbano o por sus valores ecológicos, paisajísticos o agrícolas. Nuevamente, en este concepto, la ley (artículo 33) se extiende más, estableciendo cinco categorías: suelo rústico de protección ambiental (que incluye 5 subcategorías), suelo rústico de protección económica (que incluye 4 subcategorías), suelo rústico de asentamiento (que incluye 2 subcategorías), suelo rústico de protección de infraestructuras y suelo rústico común (que incluye 2 subcategorías).

Procede hacer mención a la condición de solar (adquirir esta cualidad es necesario para tener derecho a edificar), que en atención a lo requerido por las Normas Subsidiarias (artículo 10) es más fácil de alcanzar que con la actual regulación (artículo 48 LSENPC). La nueva normativa exige que, el suelo cuente con todos los servicios que se requieren para ser considerado suelo urbano consolidado (ya nombrados anteriormente), y sin embargo, las Normas Subsidiarias no exigía ni acceso peatonal ni que el servicio de evacuación de aguas residuales fuera por la red se alcantarillado, permitiendo de esta manera que se realizara a través de un pozo negro, por ejemplo.

Por otro lado, las Normas Subsidiarias no se posicionan sobre las modalidades de sistemas de ejecución, que, tal y como prevé la LSENPC en su artículo 204 pueden ser públicos (cooperación, expropiación y ejecución forzosa) o privados (concerto, compensación y ejecución empresarial), esto es así porque, como ya se trató anteriormente en el apartado dedicado al régimen jurídico básico, en realidad estas Normas Subsidiarias, de objeto amplio, aunque regulen el suelo urbanizable, no permiten el desarrollo directo del suelo, sino que, se precisa de un instrumento de desarrollo previo, por lo que, como las Normas Subsidiarias no están enfocadas a grandes desarrollos, no prevén sistemas de ejecución.

El artículo 92 de las Normas Subsidiarias establece los actos sujetos a licencia municipal, sin que ninguno de ellos regule los actos exentos de autorización administrativa (por ser poco relevantes) o los actos sujetos a comunicación previa, dado que, en el momento de redacción de la normativa en cuestión la Ley del Suelo vigente en el momento tampoco preveía estas opciones.

En 1989 cualquier acto estaba sujeto a licencia municipal siendo este el mecanismo por excelencia para el control urbanístico, mientras que, en la actualidad, tras la LSENPC la regla general es la comunicación previa (artículo 332), no obstante, el artículo 330 recoge un listado de actuaciones sujetas a licencia, y el artículo 331 un listado de actuaciones amparadas por otros títulos como puede ser una declaración responsable.

Además, anteriormente el ordenamiento distinguía entre licencia de obra menor y licencia de obra mayor, algo que en la actualidad tampoco persiste, aunque se siga hablando de ello de manera cotidiana.

Adentrando más aún en el tema, en aquellas obras o actividades que afectaran al suelo rústico se exigía doble título, pues, además de la licencia era necesaria una calificación territorial, cuya competencia de concesión la ostentaba el Cabildo Insular. Este cambio se vio impulsado por la transposición de la Directiva de Servicios, la cual reconoce otras técnicas de control administrativo distintas a la licencia, convirtiéndose esta en una técnica empleada para el control de determinadas actuaciones más complejas o cuyo interés general así lo requiere.²² Era un sistema rígido, cuyo cambio no fue instantáneo para todos los municipios canarios, sino que, los distintos municipios fueron adaptándose a las nuevas opciones que iban surgiendo a través de ordenanzas municipales. Esto supuso un quebranto a la seguridad jurídica, pues, la técnica de control administrativa para un mismo acto era diferente en los distintos municipios canarios.

Por ello, la parte de las Normas Subsidiarias destinada a la regulación de la licencia como técnica de control administrativo está totalmente desfasada, tal y como se puede comprobar, pues, en base al principio de jerarquía normativa, la norma de rango inferior (Normas Subsidiarias), no puede contradecir a una de rango superior (LSENPC),

²² *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 222.

por lo que, a día de hoy no es de aplicación el artículo 92 de las Normas Subsidiarias. Es en el artículo 9 apartado tercero de la Constitución Española donde se garantiza el principio de jerarquía normativa.

Estas son algunas de las diferencias que se pueden apreciar entre las Normas Subsidiarias y la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias, si bien, no son las únicas, aunque si las más relevantes para el presente estudio.

En el año 2005 se aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Valle Gran Rey, si bien, no llegó a aprobarse definitivamente en ningún momento. Para corroborar alguna de las determinaciones expuestas a lo largo del estudio, como, por ejemplo, que el foco de desarrollo se concentra en la zona baja del municipio, y que, no es de gran dimensión, en el Anexo 3 se puede observar la propuesta de ordenación general estructural y de los usos globales del suelo, donde predomina el uso turístico.

En el Anexo 4 se muestra una propuesta de clasificación y categorización del suelo, y, como se puede ratificar, los suelos susceptibles de desarrollo, es decir, los clasificados como urbanizables, no son abundantes, sino que, preponderan los urbanos y los rústicos.

Esta propuesta de ordenación a día de hoy también se tendría que modificar, teniendo en cuenta los cambios que se han producido en el municipio desde el año 2005, y especialmente, la delimitación de costas que afecta a gran parte de los suelos clasificados como urbanos. No obstante, a través de la misma se puede corroborar lo argumentando anteriormente, así como la necesidad puesta de manifiesto en este proyecto, que no es otra que la aprobación del Plan General de Ordenación del municipio de Valle Gran Rey.

5. Elaboración y aprobación del Plan General de Ordenación.

5.1. Contenido sustantivo.

El Plan deberá responder a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad, de lo contrario, la determinación que se exceda de lo exigido por estos principios devendrá nula, así lo dispone el artículo 81 de la LSENPC.

Como ya se ha especificado anteriormente, el PGO deberá contener la ordenación estructural como contenido obligatorio, por lo que, corresponderá incorporar las siguientes determinaciones (artículo 136 LSENPC):

- La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico y su respectiva categorización, las cuales ya fueron expuestas anteriormente.
- Delimitar los espacios cuya ordenación pormenorizada se detalle en el instrumento urbanístico de desarrollo.
- Delimitar el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, aunque esta determinación podrá ser objeto de modificación por el planeamiento de desarrollo.
- Determinar espacios destinados a infraestructuras generales o equipamientos de ámbito municipal, incluyendo aquí los espacios libres y zonas verdes: siendo el uso principal el residencial, por cada 100 metros cuadrados de edificación la ley exige una reserva de 40 metros cuadrados de suelo que serán destinados a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, si bien, el 50% de estos metros se destinarán a los espacios libres. Siendo el uso principal turístico la reserva será de 50 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificación, pero se destinarán al menos 30 metros cuadrados por cada 100 metros de edificación a espacios libres públicos, y al menos 7 a dotaciones. Por último, si el uso principal fuera industrial o dedicado al sector económico terciario, se destinarán a espacios libres al menos el 10% del espacio total ordenado, a dotaciones al menos el 1% y a equipamientos mínimo un 3%.

En las Normas Subsidiarias se distinguen como sistemas generales la red viaria general, el centro de salud, centros docentes, centros deportivos, centros religiosos y cementerio, entre otros, y como sistemas de espacios libres, parques y zonas de

vistas panorámicas, por ejemplo. Estos que se incluyen eran los existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, y no los de creación posterior a la misma, propios de incluir en el PGO.

- El régimen jurídico de las distintas clases de suelo, al igual que de las distintas categorías, y los parámetros de edificación y los usos, pero no de manera pormenorizada, pues es en el plan de desarrollo donde se establecen los usos pormenorizados y las tipologías edificatorias, es decir, en el Plan se fijarán las condiciones y luego se desarrollarán en el instrumento de desarrollo urbanístico.
- Fijar los espacios concretos que por su valor -cultural o histórico, por ejemplo-, requieren una especial protección, tales como los previstos en las Normas Subsidiarias que son:
 - o Un perímetro de ambos lados del barranco situado en la zona de Arure, donde perviven las construcciones de piedra y teja tradicionales de la antigua capital del municipio.
 - o Un molino de agua utilizado para moler grano, que, en el momento de redactarse las Normas, seguía en funcionamiento comercial.
- Establecimiento del suelo urbanizable y distinción del incluido nuevamente en el PGO con el ya clasificado como tal anteriormente.
- Usos genéricos -no descripción pormenorizada- del suelo urbano y sectores del suelo urbanizable, así como la enumeración de los usos que estarán prohibidos. En las Normas Subsidiarias los usos se clasifican en el artículo 23 de la misma, y son el residencial, turístico, de servicios, comercial, industrial, y de carácter público. En suelo rústico se deberá atender al régimen de usos permitidos en cada categoría que establece la Ley 4/2017 en los artículos 64 a 73.
- En cuanto a la edificabilidad, el coeficiente máximo en suelo urbanizable y criterios tipológicos de edificación.
- Ordenación del suelo suficiente que permita el posterior desarrollo de la ordenación pormenorizada.

- Teniendo en cuenta la importante cantidad de suelo rústico en el territorio municipal, especificar su categoría, así como los usos permitidos en cada una de ellas.
- Delimitar los asentamientos rurales y de los agrícolas, y su ordenación pormenorizada si corresponde.
- Fijación de las infraestructuras que deban ser implantadas en suelo rústico.
- Regular las condiciones de admisión de usos y actividades que no se consideren ordinarias en suelo rústico, pero que, puedan llegar a ser permitidas, previa aprobación de un proyecto de propuesta por la Administración Local, sujeto a considerar el uso o actividad compatible e integrable en la ordenación. De igual modo se deben determinar las actuaciones de interés público y social que no sean admisibles en los distintos tipos de suelo.

Llegados a este punto, en la elaboración del PGO se deben respetar los límites establecidos en la LSENPC a la potestad de planeamiento urbanístico (artículo 139). Se enumeran una serie de actuaciones que no podrán incluirse en los Planes.

- La primera de las prohibiciones hace referencia a reclasificar terrenos que hayan sufrido un incendio forestal estando clasificados como rústicos, o, que hayan sufrido un proceso irregular de parcelación urbanística. No se podrá reclasificar esos terrenos hasta pasados treinta y veinte años respectivamente. Teniendo en cuenta el incendio forestal que tuvo lugar en el municipio en el año 2012, no se podrán reclasificar los terrenos rústicos que se vieron afectados hasta el año 2032.
- El suelo rústico clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal tampoco se podrá reclasificar, afectando de esta manera a los terrenos que forman parte del barranco de Valle Gran Rey (confluyen el Barranco de Arure, el Barranco del Agua y el de las Hayas, originando el Barranco de Valle Gran Rey

que desemboca en la costa)²³ o de los declarados como tal por el Plan Hidrológico Insular de La Gomera.²⁴

- Cumplir con los límites de cantidad de habitantes por metro cuadrado de edificación -400 habitantes por cada 12.000 metros cuadrados en zona residencial y turística, pudiendo incrementarse a 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados en edificación turística-, si bien, no se deberían plantear problemas respecto a este límite, puesto que el municipio cuenta con, aproximadamente, tan solo 5000 habitantes.
- La última prohibición remite a la Ley de patrimonio histórico de Canarias, que recoge los conjuntos históricos de la comunidad, cuyas rasantes y alineaciones no podrán modificarse, a excepción de que lo prevea un plan de protección con el fin de sostener la conservación del espacio. No serán admitidas las determinaciones sobre las edificaciones que puedan perturbar la calidad histórica del entorno. Por ejemplo, hay zonas en el municipio que son patrimonio etnográfico y arquitectónico, y que, consecuentemente, están limitadas por esta prohibición.²⁵

En definitiva, no podrá el PGO incumplir las indicaciones anteriores, al igual que tampoco podrá, el instrumento de desarrollo, contravenir con los estándares urbanísticos fijados en el artículo 18, que tratan mantener un nivel de calidad de vida mínimo en el entorno urbano.

5.2. Contenido documental.

El nuevo PGO debe contener un conjunto de documentos -de información, de ordenación, estudio económico-financiero, informe de sostenibilidad económica y ambiental- que dan cuenta al proceso de diagnóstico, ponderación y elección de

²³ González Escobar, S. (11 de mayo de 2017). *Barranco de Valle Gran Rey (La Gomera)*. Medio Ambiente en Canarias. <https://medioambienteencanarias.wordpress.com/2017/05/11/barranco-de-valle-gran-rey-la-gomera/>

²⁴ *Aprobación inicial del Plan Hidrológico Insular de La Gomera 3º Ciclo (2021-2027)*. (2022, abril). Aguas Gomera. <https://aguasgomera.es/wp-content/uploads/2022/05/MemoriaPH-PGRI.pdf>

²⁵ Anexo 5

alternativas y la ordenación que se establece, y que evidencian su complejidad (artículo 142 LSENPC).

La documentación informativa se compone por la memoria informativa y los planos de información, que tienen como fin primordial mostrar e informar de la situación preexistente a la elaboración del Plan.²⁶ Las Normas Subsidiarias también contenían una memoria justificativa de los fines, objetivos, conveniencia y oportunidad exponiendo en la misma los resultados del trámite de participación pública. También eran necesarios los planos de información (artículo 97 del Reglamento de Planeamiento de 1978).

La memoria informativa contiene la información necesaria para la elaboración del Plan, mientras que los planos de información muestran la representación gráfica de la situación urbanística en el ámbito donde surtirá efectos el Plan, a una escala adecuada²⁷, por lo tanto, carece de contenido normativo, pues se limita a mostrar la realidad existente (estado del suelo, características de las edificaciones, espacios con especial valor, etc.).²⁸ Además, termina el artículo 140 de la LSENPC exigiendo un documento donde se analice la integración paisajística.

Por otro lado, en la documentación de ordenación se integra, entre otros documentos, por la memoria justificativa, que es el instrumento que limita la discrecionalidad de la potestad de planeamiento, pues la misma expresa la motivación del Plan, por lo que es el elemento fundamental para impedir la arbitrariedad. La jurisprudencia del TS se ha encargado de acreditar la importancia de la memoria, calificándola no como un documento accidental, sino como un requisito ineludible de la ley “(Sentencias 9 de julio de 1991 y 5 de mayo y 1 de julio de 2015, entre otras)”²⁹. Justifica pues, la “oportunidad y conveniencia del planeamiento propuesto”³⁰, y no solo motiva las razones de la ordenación propuesta, sino que, en la misma se plasma el interés público que debe primar en todo acto administrativo, pues, de no ser así, la norma se podrá ver envuelta en un proceso de impugnación.³¹

²⁶ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 116.

²⁷ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 116.

²⁸ *Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 191.

²⁹ *Manual de Derecho Urbanístico* ob. cit. pp. 61.

³⁰ *Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 189.

³¹ *Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 189-191.

Los planos de la ordenación estructural o pormenorizada, cuyas determinaciones gráficas completan lo que la norma escrita no puede abarcar, mostrando las características del suelo sobre el que el Plan tiene efectos con el fin de ordenarlo. Reflejan gráficamente lo que expresa la Norma Urbanística del Plan.³² En las Normas Subsidiarias también era necesario la inclusión de planos de ordenación que recogieran delimitación de suelo urbano y no urbanizable, así como las áreas susceptibles de urbanización, incluyendo además los usos pormenorizados en suelo urbano y los usos globales en suelo urbanizable. También debía determinar la red viaria del suelo urbano y señalar las zonas de protección especial en suelo no urbanizable, así como establecer las normas mínimas para la urbanización y edificación en este tipo de suelo (artículo 97 del Reglamento de Planeamiento de 1978)

La normativa es otro de los documentos de ordenación que debe contener el Plan, con el detalle suficiente para permitir la elaboración del instrumento de desarrollo³³. En ellas se plasma el régimen jurídico aplicable a cada tipo de suelo, decidiendo sobre el destino del suelo.³⁴ Estas eran necesarias en las Normas Subsidiarias, se encargaban de establecer las condiciones de planeamiento, así como para urbanizar y edificar (artículo 97 del Reglamento de Planeamiento de 1978).

Un programa de actuación urbanística, en el caso de que proceda, en el que se establecen “los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo, así como las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales”³⁵

El último de los documentos de ordenación es un catálogo donde se enumeren los bienes y espacios protegidos situados dentro del ámbito territorial del Plan.

Por otro lado, el estudio económico-financiero, que deberá contener el pronóstico de la cantidad a costear, así como el medio de financiación, es un informe preceptivo, pues, su ausencia puede llegar a suponer la nulidad de la norma.³⁶

³² *Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 191-192.

³³ *Manual de Urbanismo* ob. cit. pp.159.

³⁴ *Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 192.

³⁵ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 116.

³⁶ *Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 193.

El informe de sostenibilidad económica donde se refleja, según el artículo 22 de la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU) “el impacto de la actuación de las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y 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”. Además, asegura la viabilidad económica del Plan, pues: “La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación” -artículo 22.5 LSRU.-.

Por último, también debe ir acompañado de la documentación ambiental, “integrada por el documento inicial estratégico, el documento de alcance, el estudio ambiental estratégico y la declaración ambiental estratégica”, que se tratarán a continuación:

Establece la exposición de motivos de la LEA que, sobre ciertos planes las directivas instauran una presunción iuris et de iure de que el mismo tendrá impactos sobre el medio ambiente, y es por ello que deben ser previamente evaluados y la ley, atribuye esta competencia al denominado órgano ambiental, al que se ha hecho referencia anteriormente, pues el aquí competente es la Comisión Autónoma de Evaluación Ambiental -apartado seis del artículo 86 de la LSENPC, sobre el que se volverá más adelante-.

El proceso de evaluación ambiental comienza con el borrador del Plan, pues desde un inicio hay que evitar la adopción de cualquier medida que impacte negativamente en el medio ambiente, y, debe ser efectivo, en todo momento, el principio de desarrollo sostenible -favoreciendo el desarrollo a la vez que se protege los valores del entorno-.

Este principio está presente a lo largo de toda la legislación autonómica, por ejemplo, el artículo 9 de la LSENPC fija unos criterios de interpretación del planeamiento, que, en todo caso, favorecen a la defensa del medio ambiente, pues, en

caso de interpretación de documentos del mismo rango jerárquico, se atenderá a los “criterios de mayor protección ambiental, mayor dotación para espacios públicos y menor edificabilidad”.

El contenido de cada documento ambiental es, según el artículo 5 de la LEA, el siguiente:

- El documento de alcance: lo elabora el órgano ambiental, y en el se recoge “el contenido, la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico y el estudio de impacto ambiental” (artículo cinco, apartado uno letra c).
- Estudio ambiental estratégico: es parte integrante del plan y se encarga de identificar, describir y analizar “los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente derivados o que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas³⁷ razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa” (artículo cinco apartado dos letra c).
- La Declaración Ambiental Estratégica: “informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se pronuncia sobre la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa” (artículo cinco, apartado segundo, letra d).

En definitiva, “La evaluación ambiental es un instrumento plenamente consolidado que acompaña al desarrollo, asegurando que éste sea sostenible e integrador” dispone la exposición de motivos de la LEA. En comparación con los procedimientos de elaboración y evaluación ambiental del Plan ya derogados, la Ley 4/2017 los integra en un único procedimiento con el fin de simplificarlo.

³⁷ En el Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias, las alternativas se definen como propuestas de diferentes modelos de ordenación. La alternativa cero a la que hace referencia la Ley de Evaluación Ambiental es la referente a la no realización del proyecto.

5.3. Procedimiento

El procedimiento de tramitación, elaboración y aprobación del Plan General de Ordenación fue simplificado con la aprobación de la nueva normativa urbanística, disminuyendo la rigidez del mismo, que, en no pocas ocasiones, se convertía en un procedimiento engorroso y cuyo objetivo era difícil de alcanzar.

1. Iniciación.

El ayuntamiento, órgano competente para la elaboración del PGO, deberá adoptar un acuerdo de iniciación que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 143 LSENPC, le corresponderá abarcar las siguientes consideraciones³⁸:

- Necesidad y oportunidad de la ordenación.
- Designar al órgano promotor y al órgano ambiental.
- Nombrar a un director que será el responsable de la elaboración del Plan.
- Fijar un cronograma estimado de tramitación.
- Medida cautelar de suspensión de planes o de licencias, si procede.³⁹

Una vez acordada la iniciación debe elaborar los estudios y reunir los informes necesarios para la elaboración del borrador del plan, al mismo tiempo que, se realiza una consulta previa por el portal web del ayuntamiento por el plazo de un mes. Desde este momento, los ciudadanos pueden expresar su opinión pudiendo aportar cuantas sugerencias u observaciones consideren pertinentes, ejerciendo el derecho reconocido en el artículo 9 de la Constitución Española a “la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”. Para que esta participación sea real, debe realizarse con anterioridad a adoptar decisiones que afecten a la ordenación, de ahí la consulta previa.⁴⁰ El artículo 15 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (RPC),

³⁸ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 120.

³⁹ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* (2022), (pp. 158): “... tiene como finalidad evitar un perjuicio al interés público supramunicipal como consecuencia de la aplicación de un plan que haya devenido obsoleto como consecuencia de un cambio normativo o la aprobación de un nuevo instrumento de ordenación cuyo contenido sea prevalente”

⁴⁰ *Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 198-200.

abarca el contenido de la consulta previa, que versará sobre “los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.”⁴¹

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas por los ciudadanos, el promotor deberá elaborar el borrador del PGO y el documento inicial estratégico (DIE), que, según el apartado cuarto del artículo 140 LSENPC deberán contener la siguiente información: “los objetivos de la planificación; el alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables; el desarrollo previsible del plan o programa; los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático; las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes”. De la determinación de la actuación se encarga el borrador del plan, mientras que, del contenido ambiental “objetivos de la planificación, las alternativas de ordenación y los potenciales impactos ambientales” se ocupa el DIE. Posteriormente, se dará traslado al órgano ambiental de esta documentación, acompañada de la solicitud de inicio de evaluación ambiental, si bien, el órgano promotor fuere distinto al órgano sustantivo, se le dará primero traslado a este último. Una vez analizada la documentación por el órgano ambiental, podrá requerir que se subsane algún defecto o, si no lo hay por cumplir con todos los requisitos exigidos, someterá ambos documentos - borrador del plan y documento inicial estratégico- a consulta no solo de los ciudadanos sino de las administraciones públicas afectadas.⁴²

La competencia del órgano ambiental en este caso corresponde al órgano ambiental autonómico, dado que lo que se va a evaluar por dicho órgano es el PGO, y, a tenor de lo dispuesto en el artículo 86 apartado seis de la LSENPC, el órgano municipal podrá delegar en el órgano ambiental autonómico, en el insular -La Gomera no tiene órgano ambiental insular- o también, cabe la posibilidad de constituir un órgano ambiental mancomunado con otros municipios, aunque esta posibilidad solo devengaría más complejidades y tardanzas, por ello, lo más correcto sería que se delegue la

⁴¹ Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (BOC núm.5, de 9 de enero de 2019).

⁴² *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 120.

competencia en el órgano autonómico, que es la Comisión Autónoma de Evaluación Ambiental.⁴³

Una vez realizada la consulta pública, el órgano ambiental se encarga de elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico teniendo en cuenta los datos extraídos de la consulta, y lo envía, en el plazo de un mes, al promotor, para que, este último elabore el avance del plan, debiendo tener en cuenta las contestaciones obtenidas en la consulta ambiental.

2. Instrucción.

En este momento termina la llamada fase de iniciación, y comienza “la fase de elaboración, evaluación ambiental y aprobación”⁴⁴, pues la primera fase termina con el documento de alcance y la segunda comienza con el Estudio Ambiental Estratégico y el Avance del plan. El régimen jurídico de la fase de elaboración y aprobación se expone en el artículo 144 de la LSENPC.

Recibida, por el órgano promotor el documento de alcance derivado del órgano ambiental, deberá elaborar el Estudio Ambiental Estratégico (que “permite identificar, describir y evaluar los posibles efectos ambientales significativos del instrumento que se quiere aprobar, incluyendo las alternativas de ordenación razonables técnica y ambientalmente viables”⁴⁵) y el documento de Avance del plan, descrito en el artículo 20 del RPC como “un documento interno de carácter preparatorio que no tiene carácter vinculante, estando integrado por una memoria y planos de ordenación adecuados a su contenido”

Nuevamente, se introduce un trámite de información pública y consulta por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días y máximo de dos meses, en este caso del documento de Avance del plan y del Estudio Ambiental Estratégico, poniéndose disposición tanto de las administraciones públicas afectadas como de las personas

⁴³ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 130.

⁴⁴ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 119-121.

⁴⁵ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 122.

interesadas “el informe no técnico del estudio ambiental estratégico y un resumen ejecutivo” (artículo 144 apartado dos, tercer párrafo LSEPC)

En este momento tanto la Administración Autónoma como la Insular emiten informe sobre las competencias, pudiendo advertir sobre la posible existencia -en el Plan- de una manifiesta infracción del ordenamiento jurídico, y lo pondrá en conocimiento de la Administración que remitió el Plan. Por otro lado, las solicitudes de los informes considerados preceptivos de acuerdo a la legislación sectorial también se requieren en este momento⁴⁶, cobrando especial relevancia en el municipio la normativa de costas, que afecta a gran parte del suelo municipal.

Una vez obtenidos los resultados de la consulta, el órgano promotor realizará las modificaciones oportunas, y de esta manera realizará el documento del plan que vaya a someterse a aprobación inicial, y, además, en este documento deberá aportar las alternativas seleccionadas.

Se somete el documento a informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, y, nuevamente, se introduce un trámite de información pública y consulta de las administraciones afectadas que, según la ley son: los ayuntamientos colindantes (en este caso sería el Ayuntamiento de Vallehermoso), el Cabildo Insular de la Gomera, El Gobierno de Canarias, y la Administración estatal. El Gobierno de Canarias emitirá informe que es, además, preceptivo y vinculante, sobre las competencias autonómicas afectadas por el Plan. También informará sobre posibles infracciones al ordenamiento jurídico, posicionándose sobre el cumplimiento de los criterios de legalidad.

Deberá el órgano promotor introducir las modificaciones resultantes del trámite anterior al estudio ambiental estratégico, y, si se produjeran modificaciones sustanciales se volverá a introducir nuevamente un trámite de información pública, consulta y de solicitud de informes preceptivos.⁴⁷

⁴⁶ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 122.

⁴⁷ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 123.

Se dará traslado al órgano ambiental de la propuesta final junto con el expediente de evaluación ambiental, para que, este elabore la declaración ambiental estratégica (DAE), el órgano ambiental requerirá, en caso de que considere que no se ha realizado correctamente el trámite de información pública y consulta para que, en un plazo de tres meses, procediéndose a la suspensión del cómputo del plazo para la elaboración de la declaración ambiental estratégica (dos meses prorrogable por uno más), repare los defectos que adolece el Plan, y en el caso de que no se subsanaran, pondrá fin al procedimiento.

De igual manera, si considera que falta algún informe de “las Administraciones afectadas”, podrá requerir al superior jerárquico del encargado de realizar dicho informe para que lo aporte en un plazo de diez días hábiles (artículo 24 apartado tercero del RPC), si no se hiciera entrega del informe por el órgano requerido, se comunicará al promotor el impedimento de continuar.

3. Terminación.

Formulada la declaración ambiental estratégica, se comunica al órgano promotor -y sustantivo si lo hubiere-, además se procederá a su publicación, en el plazo de quince días hábiles, tanto en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) como en las sedes electrónicas del órgano ambiental que ha realizado la declaración ambiental estratégica y de la administración competente. “La declaración ambiental estratégica tiene carácter de informe preceptivo y determinante del órgano ambiental y tiene una vigencia máxima de dos años desde su publicación, prorrogables por otros dos (art. 27 LEA, en relación con los arts. 86.10 LSENPC y 24.5 RPC)”⁴⁸.

Se procede a la resolución de discrepancias que puedan surgir sobre el contenido de la evaluación ambiental estratégica,⁴⁹ una vez concluido este trámite, se publica en el

⁴⁸ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 123.

⁴⁹ El órgano municipal competente realiza un escrito manifestando las discrepancias y lo remite al órgano ambiental, que deberá manifestarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, pues de no hacerlo, se entenderá que mantiene el criterio expuesto en la declaración ambiental y, no obstante, si el órgano municipal mantiene la discrepancia la elevará al Gobierno de Canarias -si el órgano ambiental es autonómico- o al pleno municipal, tal y como prevé el apartado 6 del artículo 144 de la LSENPC.

Boletín Oficial de Canarias y en la sede del ayuntamiento la declaración estratégica ambiental junto con el acuerdo de resolución de discrepancias, y, ahora sí, se somete el Plan a aprobación definitiva -total o parcial- por el pleno del ayuntamiento, que es el órgano competente, debiendo hacerlo en el plazo de dos años -a partir de la publicación en el BOC de la DAE-, prorrogables por otros dos, pues, de no ser así se produce la caducidad de la declaración ambiental estratégica.

Este sería el procedimiento a seguir para alcanzar la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, si bien, en el epígrafe que sucede a este se tratará más sutilmente el contenido de la evaluación ambiental estratégica, procedimiento integrado al procedimiento de aprobación del Plan -no ajeno-⁵⁰, que regula la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental (LEA).

5.4. Publicación y entrada en vigor

Para la correcta eficacia normativa del Plan General de Ordenación, este debe acatar una serie de formalidades referidas a la publicación del mismo.

El PGO, una vez aprobado de manera definitiva, debe publicarse, en el Boletín Oficial de Canarias y en el de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife -se trata de una doble publicación-. También en la sede electrónica del Ayuntamiento de Valle Gran Rey, según lo dispuesto en el artículo veintiséis, apartado tercero del RPC. También debe ser publicado en el Registro de Planeamiento de Canarias (artículo 105 del RPC).

El contenido documental que se exige publicar hace referencia al acuerdo de aprobación definitiva y al documento de la normativa, esto es en los boletines oficiales, no obstante, el resto de documentación del PGO se publicará en el Registro de Planeamiento de Canarias -por ejemplo, los planos y la documentación ambiental-, tal y como se expone en el artículo 155 de la LSENPC. De este modo se hace efectivo el derecho de los ciudadanos de conocer el contenido del PGO y, por otro lado, se cumple

⁵⁰ *Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 202-203.

con la transparencia que exige la LSENPC ante la potestad de ordenación de la Administración (artículo 10 apartado tercero).⁵¹

El Plan entrará en vigor a los quince días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, por así establecerlo el Reglamento de Planeamiento de Canarias, pues, por norma general, la LSENPC en su artículo 155 apartado segundo, establece que un plazo de quince días hábiles desde la completa publicación en el boletín oficial correspondiente, no obstante, como el PGO esta sujeto a doble publicación -en el boletín autonómico y en el provincial- el RPC impone como válida a efectos del cómputo para la entrada en vigor del Plan, la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en su artículo 103⁵². Desde este momento, el Plan deviene obligatorio y es considerado ejecutivo.⁵³

Como ha quedado de manifiesto, la elaboración y aprobación del PGO -teniendo en cuenta los numerosos trámites a cumplimentar así como la abundancia de documentos que se requieren a lo largo del procedimiento- no es un objetivo sencillo de alcanzar, no obstante, debe lograrse su aprobación para dejar atrás el subdesarrollo urbanístico que reina en el municipio, para de este modo, solucionar los problemas territoriales y urbanísticos que se ponen de manifiesto asiduamente, como por ejemplo a la hora de realizar una infraestructura pública -como puede ser una avenida- o aún menos complejo, la propia solicitud de un ciudadano de una licencia de obra para edificar un terreno con características de urbanizable. Además, el PGO supondría un avance económico y social para Valle Gran Rey, dando lugar a nuevos suelos de uso turístico o de zonas comerciales, así como de parques y espacios libres que hagan efectivo el principio de desarrollo sostenible en el municipio.

⁵¹ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 135-138.

⁵² El artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local establece que: “Los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el "Boletín Oficial" de la Provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto ...”

⁵³ *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias* ob. cit. pp. 136-137

6. Conclusiones.

Primera: El municipio de Valle Gran Rey requiere de un cambio urbanístico para evitar el estancamiento y promover el desarrollo local. Tal y como se ha expuesto a lo largo del presente estudio, es necesario aprobar el Plan General de Ordenación para dar respuesta a las necesidades urbanísticas del término municipal, ya que, las Normas Subsidiarias no lo hacen, teniendo en cuenta que la realidad actual del municipio no se refleja en la normativa aprobada en 1989.

Segunda: Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias, hasta la actualidad, la población del municipio se ha duplicado, aunque sigue siendo un territorio con pocos habitantes -en 1989 contaba con unos 2859 habitantes y en la actualidad son alrededor de unos 5000 los habitantes del pueblo-, por lo que, las necesidades habitacionales no son las mismas que en el momento de aprobación de la normativa urbanística aún vigente. Se necesita más suelo urbanizable, donde en un futuro se pueda edificar y de esta manera evitar la escasez de viviendas de la que adolece el municipio en la actualidad, que, a su vez, es un impedimento para atraer a nuevos habitantes -y promover el crecimiento local-, al igual que para asegurar el deseo de permanencia de los que ya habitan el pueblo y se enfrentan a dificultades para cubrir esta necesidad tan básica.

Tercera: Siendo el turismo la actividad económica principal en Valle Gran Rey, no es concebible que siga vigente una norma urbanística que no regule el suelo de uso turístico, pues, siendo el uso predominante, necesita este ser impulsado para crear nuevos espacios y zonas que atraigan a los turistas, y así, promover la economía del municipio, pues, a más flujo de viajeros, más oferta de empleo, pero, priorizando en todo momento, que el atractivo turístico se debe, entre otros aspectos, a los factores medioambientales y paisajísticos, que hay que preservar para no causar el declive del sector.

Cuarta: La aprobación del Plan pondría fin a la problemática que pueda surgir con la creación o modificación de infraestructuras. Por ejemplo, el proyecto de la avenida de Valle Gran Rey, que afecta al paseo marítimo que abarca el territorio comprendido desde la zona de La Playa hasta La Puntilla, no es una actuación que esté prevista en las Normas Subsidiarias. Lo ideal sería que la previera el PGO. Y ello porque, como no está aprobado, se ha tenido que optar por otra alternativa para poder llevar a cabo el proyecto,

declarándolo de interés insular, y que, de esta manera, sea el cabildo el ente competente que posibilite dicha actuación, distorsionando las competencias propias del municipio. Aunque parezca una alternativa sencilla, tiene su complejidad y retarda la efectiva realización del proyecto. El Plan acabaría con ese desinterés por preservar las competencias que la Ley atribuye al término municipal, evitando la intromisión y resguardando la autonomía que se merece.

Quinta: La ordenación de las zonas costeras es fundamental para la preservación de los recursos naturales y económicos -aquí importante los ecosistemas marinos y litorales-, que se ven perjudicados por la existencia de asentamientos poblacionales en el litoral, y por los numerosos usos que concitan en la costa. El Plan regulará el régimen de usos, favoreciendo, en todo caso, el patrimonio ambiental, promoviendo el desarrollo y la explotación sostenible de las áreas litorales.

Sexta: El reconocimiento de los asentamientos rurales que preexisten en el municipio a través del Plan es esencial para la conservación y potenciación de los valores rurales que éstos contienen, y así poder dotar a estos espacios de los servicios urbanísticos necesarios. En este momento son los que se ubican en los núcleos de Taguluche, Las Hayas, Presa de Quintana y a los pequeños asentamientos que junto a la carretera de acceso a Valle Gran Rey en el Valle Bajo (Casa de La Seda, y El Guro). Se velará por el mantenimiento, protección y crecimiento equilibrado de estos.

Séptima: Habiéndose comprobado con los planos de la actual ordenación del municipio y con los del avance del Plan de 2005, que, las zonas a desarrollar no son cuantiosas: el Plan mantendrá esencialmente la estructura territorial actual, y se centrará en el desarrollo urbanístico municipal en base a los núcleos urbanos y asentamientos rurales preexistentes. Se tratará de potenciar los servicios e infraestructuras del municipio, así como de renovar los núcleos urbanos próximos a la costa, para, como ya se expuso, salvaguardar el desarrollo sostenible del municipio haciendo efectiva la protección del litoral y de los valores propios que en él coexisten. Esta combinación no tiene otro objetivo que asistir la reactivación económica del municipio que tanto se pone de manifiesto en este estudio, pero, de la manera menos dañina para el medio ambiente.

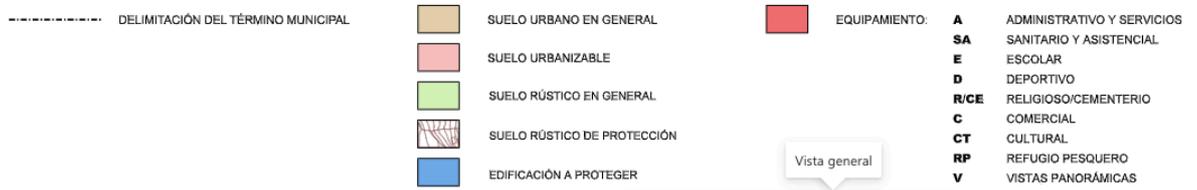
Octava: La aprobación del PGO supondría un enriquecimiento económico para el municipio, no solo por lo expuesto en los párrafos anteriores, sino que, como consecuencia de crear nuevos suelos urbanizables, susceptibles de edificar, surge la obligatoriedad por parte de los interesados de solicitar al Ayuntamiento licencias -que suponen un ingreso para este organismo- para poder llevar a cabo el desarrollo de esos suelos susceptibles de transformación. Esto, a su vez, generará que los recursos obtenidos puedan ser destinados a nuevos espacios y dotaciones públicas -parques, jardines, zonas recreativas, etc-, lo que supondrá un aumento de la calidad de vida de los vecinos, y, de esta manera se sostendrá el equilibrio entre el crecimiento económico y la protección del medio ambiente que predica la Ley.

Novena: Actualizar el régimen de intervención es preciso para la seguridad jurídica y para evitar la incertidumbre y confusiones que pueda causar en los vecinos las Normas Subsidiarias. A pesar de que esa parte de la normativa no se aplique, no es conocimiento de toda la población. Hay que reconocer los nuevos medios de intervención. La comunicación previa es desconocida para las Normas Subsidiarias, a pesar de que, en el presente, sea la regla general, estando ahora, limitado el régimen de las licencias a una serie de supuestos. Es necesario dotar a la población de seguridad jurídica a través del Plan.

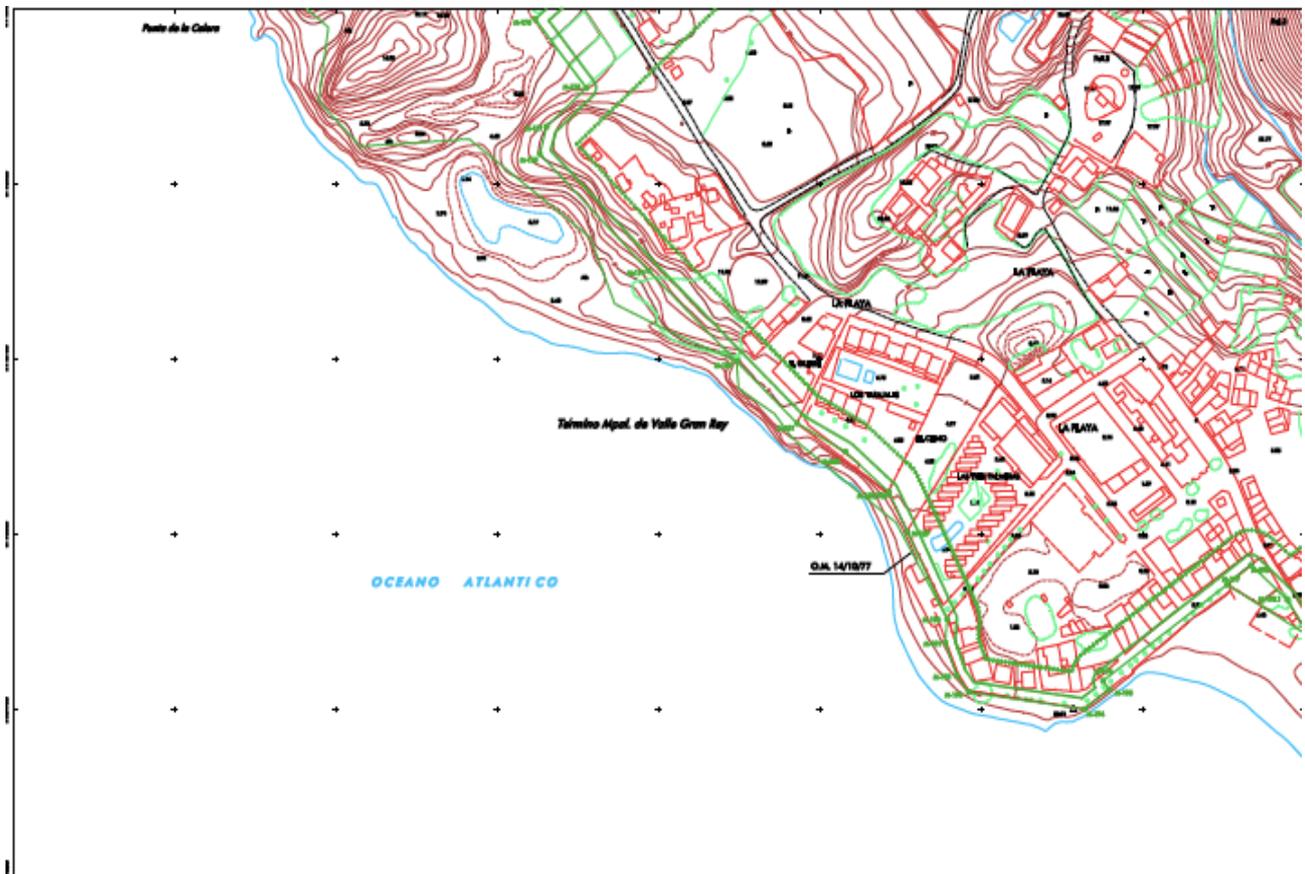
Décima: El engorroso procedimiento a seguir para alcanzar la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación se justifica con todos los beneficios de los que se apoderaría el municipio, expuestos en los párrafos anteriores. Es un instrumento vital para el desarrollo urbano, económico y social del municipio, que ahora, se encuentra en una situación de decadencia y que, con esfuerzo, conseguir la vigencia del Plan supondría un cambio primordial para el progreso del pueblo y el bienestar de la población que en el reside, porque un municipio con subdesarrollo urbanístico carece de expectativas de crecimiento.

7. Anexos.

- Anexo 1⁵⁴



- Anexo 2:⁵⁵



⁵⁴ Plano tomado de la documentación de la *memoria de la ordenación estructural del avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Valle Gran Rey* (2005) que no llegó a aprobarse.

⁵⁵ Plano tomado de la documentación del *deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de Charco del Conde-Playa de Vueltas* (2022). <https://www.miteco.gob.es/es/costas/participacion-publica/38-des01-07-38-0002.aspx>

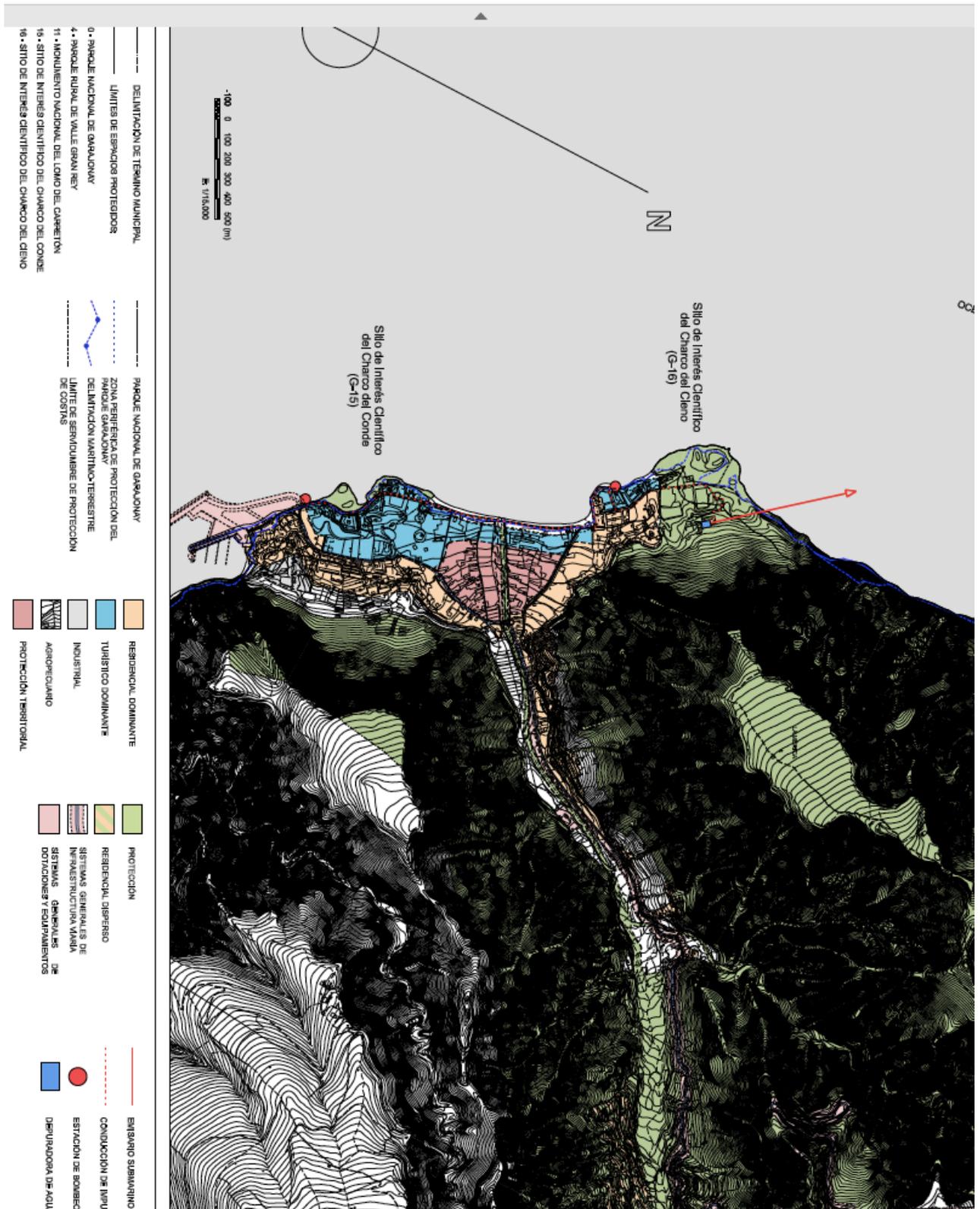
SIGNOS CONVENCIONALES PARTICULARES

	LINEA DE MAR - COSTA		Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY 22/88		HITOS DEL DESLINDE
	LINEA DE DESLINDE		LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL		VERTICES RED GEODESICA
	LINEA DE RIBERA DEL MAR		LIMITE PARCELAS COLINDANTES		VERTICES DE REPLANTEO
	LINEA DE TRANSITO		LIMITE POLIGONO CATASTRAL	S.U.	SUELO URBANO
	LINEA DE LIMITE DE PROTECCION		LIMITE ZONA URBANA - RUSTICA	S.N.U.	SUELO NO URBANO

① COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA RIBERA DEL MAR, SE GRAFIA EL DOMINIO PUBLICO
 ② COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE C.22/88, SE GRAFIA EL DOMINIO PUBLICO
 ③ COINCIDE LA RIBERA DEL MAR CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE C.22/88, SE GRAFIA LA RIBERA DEL MAR



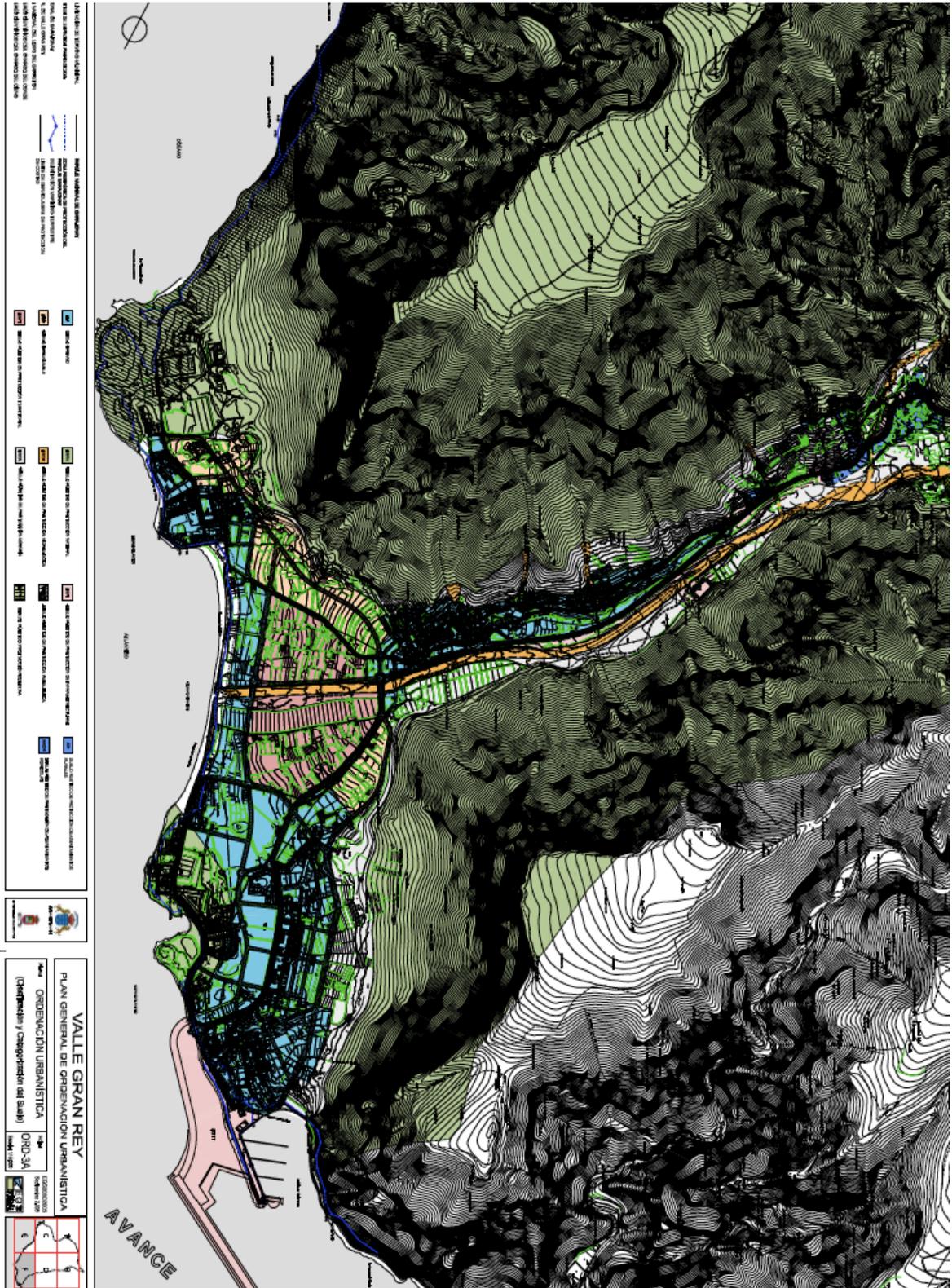
- Anexo 3⁵⁶

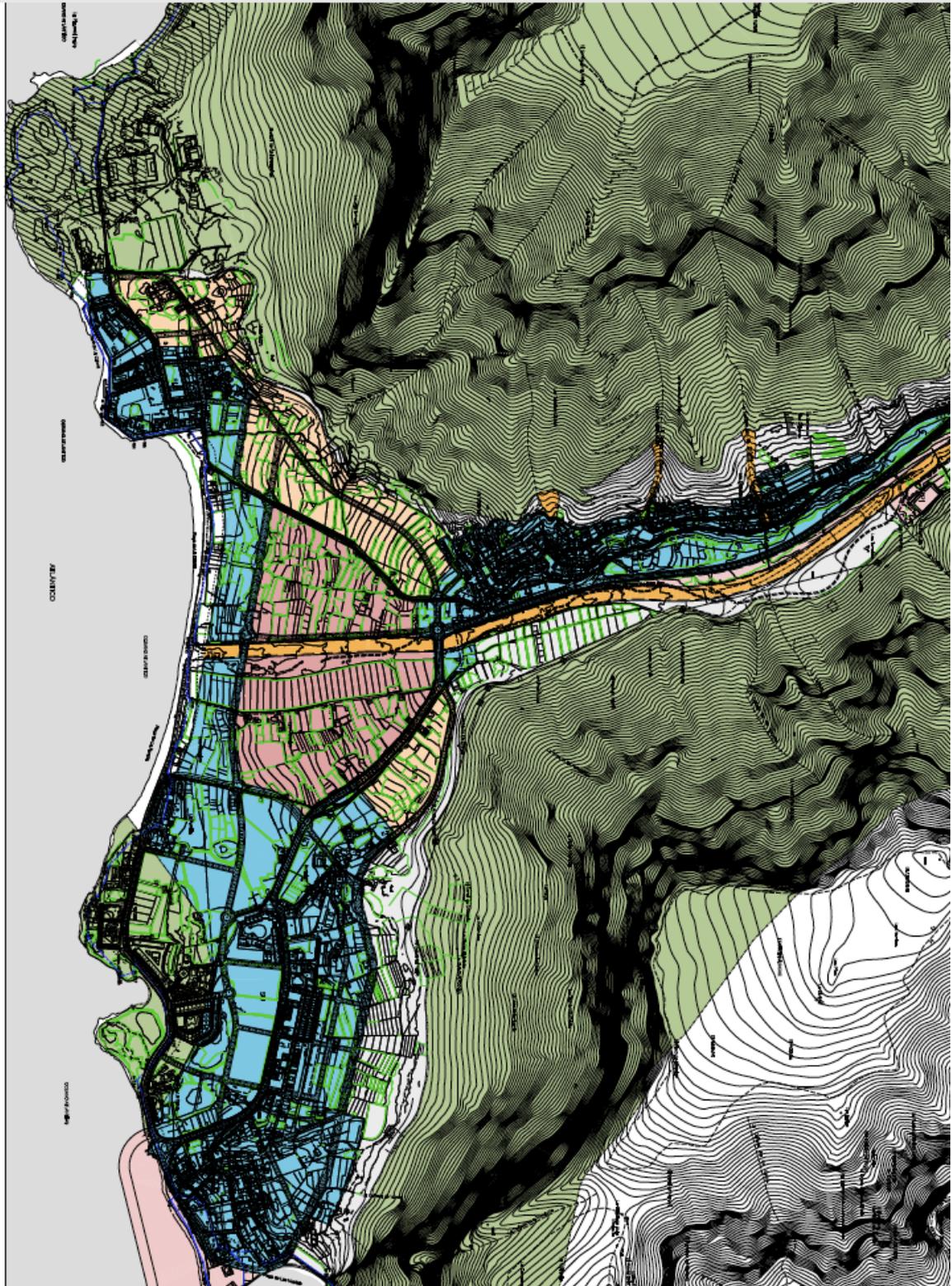


⁵⁶ Plano tomado de la documentación de la *memoria de la ordenación estructural del avance* del Plan General de Ordenación Urbanística de Valle Gran Rey (2005) que no llegó a aprobarse.

- Anexo 4⁵⁷

⁵⁷ Plano tomado de la documentación de la *memoria de la ordenación estructural del avance* del Plan General de Ordenación Urbanística de Valle Gran Rey (2005) que no llegó a aprobarse.





	SUELO URBANO		SUELO Rústico DE PROTECCIÓN NATURAL		SUELO Rústico DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS		SUELO Rústico DE PROTECCIÓN DE ASENTAMIENTOS RURALES
	SUELO URBANIZABLE		SUELO Rústico DE PROTECCIÓN HIPERLÓGICA		SUELO Rústico DE PROTECCIÓN PARLAMENTARIA		SUELO Rústico DE PROTECCIÓN DE ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS
	SUELO Rústico DE PROTECCIÓN TERRITORIAL		SUELO Rústico DE PROTECCIÓN ASERENA		SUELO Rústico PROTECCIÓN COSTERA		

- Anexo 5⁵⁸

⁵⁸ Adaptado de Patrimonio Etnográfico y Arquitectónico [Fotografía], por Gobierno de Canarias, Consejo Insular de Aguas de La Gomera y Prointec, https://aguasgomera.es/wp-content/uploads/2019/10/MI_P18.pdf

8. Bibliografía.

- Libros:

Fernández Rodríguez, T-R (2016). *Manual de Derecho Urbanístico*. Cizur Menor (Navarra): Civitas Thomson Reuters.

García de Enterría, E. y Parejo Alfonso, L. (1979). *Lecciones de Derecho Administrativo*. Civitas.

Instituto Nacional de Administración Pública (2001). *Manual de Urbanismo*. Madrid: Ministerio de Administraciones Públicas.

Lobo Rodrigo, A. (2010). Los instrumentos de planeamiento. En F, L. Hernández González (coord.), *Derecho Urbanístico de Canarias* (2º ed.). Aranzadi.

Villar Rojas, F.J, González Sanfiel, A.M, y Hernández González, F.L. (2022). *Lecciones de Derecho Urbanístico de Canarias*. Cizur Menor (Navarra): Civitas Thomson Reuters.

- Legislación:

Decreto 97/2011, de 27 de abril, por el que se procede a la aprobación definitiva parcial del Plan Insular de Ordenación de la Gomera (BOC núm.104, de 26 de mayo de 2011).

Resolución 105 de 2006, [Dirección General de Ordenación del Territorio] por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 3 de abril de 2006, que aprueba definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Rural de Valle de Gran Rey (La Gomera). Jueves 1 de junio de 2006, BOC.

Decreto 174/2009 de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el

mantenimiento de un estado de conservación favorable de estos espacios naturales. (BOC núm.7, de 13 de enero de 2010).

Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sentencia de 7 febrero 2000. RJ 2000\5428.

Resolución 1013 de 2003, [Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente] por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 4 de abril de 2003, por el que se ejecuta la Sentencia de 17 de diciembre de 1993 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias ratificada por el Tribunal Supremo en Sentencia de 7 de febrero de 2000, que declara la nulidad parcial de las Normas Subsidiarias de Valle Gran Rey aprobadas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente mediante Acuerdo de 15 de diciembre de 1988. Miércoles 11 de junio de 2003, BOC.

Orden 157 de 1989 [Consejería de Política Territorial]. por la que se toma en conocimiento el texto refundido de las Normas Subsidiarias del municipio de Valle Gran Rey (La Gomera). Miércoles 29 de noviembre de 1989, BOC.

Constitución Española [CE]. 29 de diciembre de 1978 (España).

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se establece el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm.144, de 16 de junio de 1976).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE núm. 261)

Ley 4/2017. Del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. 13 de julio de 2017. BOC núm. 138.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 221).

Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (BOC núm. 5, de 9 de Enero de 2019).

Ley 7/1985. Reguladora de las Bases del Régimen Local. 2 de abril de 1985. BOE núm. 80.

Ley 4/1999. De Patrimonio Histórico de Canarias. 15 de marzo de 1999. BOC núm. 36.

Ley 21/2013. De evaluación ambiental. 9 de diciembre de 2013. BOE núm. 296.

Ley 22/1988. De Costas de 28 de julio de 1988. BOE núm. 181.

Memoria de la ordenación estructural del avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Valle Gran Rey (2005) que no llegó a aprobarse.

- **Páginas web**

González Escobar, S. (11 de mayo de 2017). *Barranco de Valle Gran Rey (La Gomera. Medio Ambiente en Canarias*.
<https://medioambienteencanarias.wordpress.com/2017/05/11/barranco-de-valle-gran-rey-la-gomera/>

Aprobación inicial del Plan Hidrológico Insular de La Gomera 3º Ciclo (2021-2027). (2022, abril). Aguas Gomera. <https://aguasgomera.es/wp-content/uploads/2022/05/MemoriaPH-PGRI.pdf>

Ayuntamiento de Valle Gran Rey (s.f). <http://vallegranrey.es/turismo/patrimonio-cultural/>

Falcón Brito, R. (21 de noviembre de 2018). *Un Plan General de Ordenación para Valle Gran Rey*. Raúl Falcón. <http://www.raulfalcon.com/un-plan-general-de-ordenacion-para-valle-gran-rey/>

Documentación del *deslinde del dominio público marítimo-terrestre en el tramo de Charco del Conde-Playa de Vueltas* (2022).
<https://www.miteco.gob.es/es/costas/participacion-publica/38-des01-07-38-0002.aspx>