

NUEVOS REGLAMENTOS DEL URBANISMO DE CANARIAS



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

10 de enero de 2019

Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias

Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

Y 2 Proyectos de reglamento todavía pendientes.

El reglamento de planeamiento regula materias técnicas u organizativas de la Ley como el procedimiento de resolución de conflictos; la tramitación de planes y normas de los espacios naturales protegidos; determinaciones, contenido sustancial y documental y procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística; determinación de equipamientos de la ordenación urbanística pormenorizada y estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. En lo que respecta al Reglamento de Planeamiento, la propia ley hace referencia a la necesidad de desarrollo reglamentario en varias materias técnicas u organizativas recogidas en el Título III (Ordenación del suelo) y el Título IV (Ordenación de Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000), tales como el procedimiento de resolución de conflictos; la tramitación de planes y normas de los espacios naturales protegidos; determinaciones, contenido sustancial y documental y procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística; determinación de equipamientos de la ordenación urbanística pormenorizada y estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.



El reglamento pone especial atención a la documentación a acompañar en los diferentes planes, cubriendo así un déficit histórico en nuestro derecho urbanístico que ha abordado esta materia desde un punto de vista estrictamente procedimental.

A. DECRETO 181/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS

Fecha de entrada en vigor: 09/02/2019

La Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias contiene, en su Título III ("ordenación del suelo"), una completa regulación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística. Entre otras medidas, la nueva legislación lleva a cabo una delimitación más precisa del contenido de cada uno de los instrumentos de ordenación; diseña y regula nuevos instrumentos con capacidad de responder a situaciones sobrevenidas no previstas en los planes o, incluso, con carácter excepcional, contrarias a sus determinaciones; define la documentación básica que deben contener los diferentes instrumentos de ordenación; y ordena con detalle tanto la iniciativa como el procedimiento de elaboración y aprobación de los mismos, con particular énfasis en la integración del procedimiento de elaboración de planes con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de cada uno de ellos, que se tramitarán en paralelo y de forma coordinada, superando la tradicional separación entre ellos.

Con todo, a pesar de la vocación de plenitud de la nueva regulación legal, la Ley del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias no agota la ordenación de esta materia, en aspectos tales como la participación institucional y ciudadana, la cooperación interadministrativa, el contenido documental de los planes (en particular, del estudio económico-financiero) o el modo de cumplimiento de ciertos trámites (especialmente, los relacionados con el procedimiento de evaluación ambiental); del mismo modo, por llamada expresa del legislador, la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación requiere ser complementada en los aspectos relativos a los criterios y a la metodología de la evaluación, con el fin de conseguir de evitar la diversidad de interpretaciones en su aplicación.

En coherencia con lo expuesto, el presente Reglamento se estructura en los siguientes bloques:

El Título I se ocupa de recoger y precisar los principios de ordenación, de sistematizar los distintos instrumentos, regular los derechos de los ciudadanos y las relaciones entre las distintas Administraciones Públicas. En especial, el capítulo IV detalla y desarrolla los trámites comunes en la elaboración y evaluación de los instrumentos de ordenación, ambientales, territoriales y urbanísticos. De modo particular, en este título se concreta el tipo, contenido y momento en que debe informar la Administración autonómica y, en su caso, la



Administración insular, en el procedimiento de elaboración de los distintos instrumentos. De acuerdo con la Ley, se exige informe único por Administración, que debe reunir e integrar el parecer de los distintos órganos de la misma -una técnica, el informe único, que recoge, entre otras, la Ley de Contratos del Sector Público-; asimismo, en cuanto a su objeto, se reitera que los informes deben versar sobre las competencias de las Administraciones que los emiten, no sobre cuestiones de legalidad ni de oportunidad, sin perjuicio de que, en virtud del principio de lealtad institucional, se pueda advertir a la Administración promotora de eventuales infracciones manifiestas del ordenamiento jurídico; y, en cuanto al momento, el reglamento proyecta los dos criterios apuntados: informe único sobre competencias, sobre todas las fases en que esas Administraciones deben intervenir, básicamente, sobre el avance del plan y sobre la aprobación inicial.

El Título II establece las normas y las reglas particulares de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, completando, en lo estrictamente necesario, las determinaciones contenidas en la Ley, en particular en cuanto a la documentación de cada uno de ellos. Con análogo contenido, el Título III regula las especificidades propias de los planes y normas de espacios naturales protegidos y Red Natura 2000. El Título IV se ocupa de los instrumentos de ordenación territorial. El Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto el planeamiento general, como los instrumentos de desarrollo, así como los complementarios.

El Título VI aborda la regulación de determinadas cuestiones comunes a todos los instrumentos como son la legitimación a efectos de la elaboración de los planes, las comunicaciones (incluyendo notificación y publicaciones), la suspensión de instrumentos y de licencias o títulos habilitantes equivalentes, la entrada en vigor y la vigencia de los aprobados, la alteración de los instrumentos (incluyendo modificación, subrogación y suspensión de planes), y, finalmente, determinadas cuestiones particulares relativas a la evaluación ambiental. En particular, en cuanto a las actuaciones excepcionales de suspensión de instrumentos de ordenación que puede adoptar el Gobierno se precisa que las normas sustantivas transitorias se someterán o no a evaluación ambiental estratégica según que, de acuerdo a la más reciente jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, puedan ser calificados de planes o programas.

El reglamento se cierra con un anexo que, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 86.9 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece, por vez primera, los criterios y la metodología para llevar a cabo la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación. Se cumple con ello el mandato legal de que los criterios sean públicos, conocidos de antemano, y lo más objetivos y reglados posibles, según el estado del conocimiento científico y técnico. Por sus características, la norma habilita al titular de la Consejería competente en materia de evaluación ambiental para actualizar, modificar y revisar este anexo mediante orden departamental, de forma que pueda acomodarse lo más rápido posible al estado del conocimiento en cada momento. Igualmente, el texto incorpora la previsión de que en la evaluación puedan utilizarse metodologías distintas, en todo o en parte, de la planteada,



siempre que la misma sea conforme con las exigencias legales, en particular en materia de formulación y análisis de alternativas.



En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidas, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración. En concreto, se trata de la Sentencia del Tribunal Constitucional n.º 53/2017 sobre la Ley 21/2013, de 9 de diciembre Vínculo a legislación, de Evaluación Ambiental, y la Sentencia de ese mismo Tribunal n.º 143/2017, sobre la Ley 8/2013, de 26 de junio Vínculo a legislación, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, en aquello que afecta al objeto del presente Reglamento.



El presente Reglamento y el Decreto que lo aprueba son coherentes con los principios de buena regulación de la legislación de procedimiento administrativo común. En particular, cumplen con los principios de necesidad y eficacia, en tanto dan cumplimiento a lo ordenado por la Ley; con el principio de proporcionalidad, en cuanto recogen el contenido mínimo imprescindible para asegurar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto por la legislación; con el principio de transparencia, habiendo sido sometido el proyecto de Decreto a consulta previa e información pública de la ciudadanía, además de recabarse los informes preceptivos; y también con el principio de eficiencia con una reducción sustancial de cargas y trámites en la elaboración y modificación de instrumentos de ordenación.

B. DECRETO 182/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA DE CANARIAS

Vigencia desde 09 de Febrero de 2019

La Ley 4/2017, de 13 de julio Vínculo a legislación, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula, en sus Títulos VIII y IX el régimen de intervención y protección de la legalidad urbanística.

Aun cuando dicha Ley nació con vocación de afrontar una ordenación única y completa de las materias que constituyen su objeto, pretendiendo aglutinar en una sola disposición "cuantas normas de aplicación directa sean posibles, reduciendo la necesidad de desarrollos reglamentarios", la regulación contenida en los Títulos arriba indicados requiere del necesario desarrollo reglamentario, con el fin de completar la regulación legal con aspectos procedimentales y regulación de detalle de las instituciones ordenadas por la Ley, desarrollo que está habilitado en la disposición final decimoprimeras de esa Ley, además del que se contiene en remisiones específicas al reglamento.



Por tanto, de conformidad con el artículo 129 Vínculo a legislación de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la consecución de los principios de necesidad y eficacia de la presente iniciativa queda justificada en la procedencia de afrontar un desarrollo reglamentario de la Ley en los aspectos referenciados, complementando con ello el ámbito nuclear determinado por el legislador en aplicación del principio de reserva de Ley, constituyendo, además, una y otra norma, en su interrelación, un marco normativo integrado y coherente para la previsión de los efectos y consecuencias jurídicas del ejercicio de la potestades de protección de la legalidad urbanística, garantizando con ello la consecución del principio de seguridad jurídica a que alude el mencionado artículo de la Ley estatal básica.

Quedan, no obstante, fuera de regulación aquellos otros institutos tradicionalmente subsumidos en el concepto de disciplina urbanística, como el régimen y el procedimiento sancionador, que por tener cubierto su contenido en la Ley 4/2017, de 13 de julio Vínculo a legislación, o en la legislación básica estatal, no resulta preciso su desarrollo o complemento reglamentario. Se circunscribe así el reglamento a los aspectos imprescindibles necesitados de desarrollo, prescindiendo de aquellos otros que no lo precisan por estar ya regulados en la Ley, corolario todo ello del principio de proporcionalidad.

Finalmente, la presente norma cumple con el principio de eficiencia, al conllevar una reducción sustancial de cargas y trámites en el ejercicio de las potestades de intervención y protección de la legalidad urbanística, sin merma de las garantías de las personas afectadas; y con el principio de transparencia, que ha inspirado igualmente su procedimiento de elaboración, al haber sido sometida dicha norma a consulta pública previa e información pública, además, de tener en cuenta las consideraciones recogidas en los informes emitidos durante el mencionado procedimiento.

El presente Reglamento se estructura en un Título Preliminar, que concreta su objeto y el derecho al asesoramiento e información de las personas interesadas, y tres Títulos que afrontan la regulación respectiva de la potestad de intervención, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la potestad de emanación de órdenes de ejecución en materia urbanística.

El Título Primero ordena las dos figuras básicas de títulos contempladas en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos que se desarrolla: las licencias y las comunicaciones previas.

Comienza dicha regulación con un primer capítulo de disposiciones generales o comunes, sobre clasificación, objeto, modelos y documentación a acompañar. El capítulo Segundo se dedica a la regulación de las licencias, diferenciando entre un régimen común o general (sección 1.ª) y los distintos regímenes especiales, en atención al objeto o emplazamiento de la actuación pretendida (sección 2.ª). El capítulo tercero regula las comunicaciones previas, también con un régimen



general o común, con especial incidencia de las potestades de comprobación y restablecimiento de la administración, y un régimen especial para las comunicaciones previas a la primera ocupación de edificios legales o en situación de fuera de ordenación.

El Título Segundo se dedica a la ordenación de la potestad de protección de la legalidad urbanística, dividiéndose, a su vez, en dos capítulos dedicado el primero a los instrumentos de coordinación interadministrativa en el ejercicio de potestades de protección (sancionadora, restablecimiento, legalizadora y de revisión de oficio) y el segundo al régimen formal y procedimental de la potestad de restablecimiento, con especial mención de los requisitos y condiciones aplicable a los supuestos de limitación temporal para su ejercicio (edificaciones en situación de fuera de ordenación y usos consolidados).

El Título Tercero regula, finalmente, el régimen procedimental de las órdenes de ejecución en materia de seguridad, salubridad, protección y ornato de terrenos y edificaciones.

Esta regulación se complementa con las disposiciones incluidas en parte final del Decreto por el que se aprueba el presente Reglamento, en la que se incorporan una serie de modificaciones puntuales de los listados de la Ley 4/2017 sobre supuestos sometidos a los distintos tipos de títulos habilitantes, sobre la premisa de la deslegalización que la propia Ley opera de tales preceptos a fin de adaptar el régimen de intervención a las necesidades planteadas por las Administraciones actuantes en cada momento, y con un régimen transitorio aplicable a los procedimientos de licencia común, en suelo rústico, procedimientos de restablecimiento y el régimen de limitación temporal aplicable a estos.

C. DECRETO 183/2018, DE 26 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS

Vigencia desde 09 de Febrero de 2018

La Ley 4/2017, de 13 de julio Vínculo a legislación, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias reglamenta la actividad de ejecución de la ordenación territorial y urbanística en el Título V, destinado a las actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento, y el Título VI, relativo a las Actuaciones sobre el Medio Urbano. El presente Reglamento desarrolla, por tanto, los citados Título V y Título VI de la Ley, que regulan la actividad de gestión urbanística respecto a la que se establecen los principios generales de simplificación y transparencia. No obstante, para que dichos principios sean efectivos y encuentren pronta materialización en la práctica de la gestión urbanística, se hace necesario completar la regulación legal con normas que determinen el contenido y procedimiento de cada uno de los sistemas que la Ley



establece para llevar a cabo la ejecución de planeamiento, tanto en las actuaciones de nueva urbanización como en las actuaciones en el medio urbano y asentamientos rurales.

El presente Reglamento utiliza acepciones amplias de las expresiones gestión y ejecución del planeamiento, usadas en algunos casos de manera indistinta, en la línea de la simplificación utilizada por la citada Ley y sin que el uso de ambas pretenda introducir diferencias o rigideces de régimen o consecuencias jurídicas, sino como expresiones omnicomprensivas de las diferentes competencias, tareas, trámites, documentos o actuaciones que son necesarios para convertir las previsiones de los diferentes instrumentos de ordenación en una realidad. Al igual que la expresión planeamiento es utilizada en un sentido amplio como equivalente de cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación.

En este sentido, la Disposición Final Decimoprimera de la Ley 4/2017, de 13 de julio Vínculo a legislación, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias autoriza al Gobierno a dictar cuantas normas sean necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en la Ley. En cumplimiento de dicho precepto y en atención a los citados principios, el presente Reglamento pretende, mediante una estructura de cuatro Títulos, utilizando un lenguaje sencillo y práctico, facilitar y clarificar la labor de los Ayuntamientos, operadores urbanísticos y propietarios que intervienen en las actuaciones de ejecución de planeamiento en nuevas urbanizaciones y sobre el medio urbano, otorgando mayor seguridad jurídica a la intervención de los distintos operadores, y dotando de la máxima transparencia y simplificación a la gestión urbanística.

Con carácter general para toda la actividad de gestión, el Título Preliminar (artículos 1 a 55), establece los principios y fines de la actividad de ejecución de planeamiento, así como las actuaciones de gestión urbanística, estableciendo los criterios para la determinación de las unidades que posibiliten la ejecución del planeamiento. Así, se establecen los criterios generales y el contenido, tipos y procedimientos de aprobación tanto de los instrumentos para la transformación jurídico-privada del suelo afecto a ejecución de planeamiento para posibilitar la inscripción registral de las transformaciones de las propiedades afectas que al respecto se lleve a cabo en todo proceso de ejecución de planeamiento: proyectos de reparcelación (que, en aras de la simplificación, la Ley estableció como único instrumento de equidistribución) o convenios urbanísticos, así como los instrumentos de ejecución material del planeamiento: proyectos de urbanización. Ambos instrumentos, los de contenido registral y los de contenido material constituyen los medios fundamentales para la consecución de los objetivos de equidistribución en la gestión y ejecución del planeamiento y, por ello, necesariamente conformarán el contenido de la documentación que integran los distintos sistemas de ejecución de planeamiento tanto de las actuaciones de nueva urbanización como las actuaciones sobre el medio urbano y asentamientos rurales.

El Título I (artículos 56 a 150), desarrolla el contenido y procedimiento de ejecución de la ordenación pormenorizada tanto de nueva urbanización como



sobre el medio urbano y asentamientos rurales hasta la culminación del deber que corresponde a los promotores. Para la primera, establece y reglamenta el contenido y procedimiento para su ejecución mediante cada uno de los sistemas de actuación público y privado y, para las segundas, desarrolla y complementa el procedimiento de ejecución introducido en la Ley 4/2017, de 13 de julio Vínculo a legislación, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Asimismo, ultima el proceso de ejecución de ambas actuaciones desarrollando el contenido y procedimiento para la constitución de las distintas entidades urbanísticas colaboradoras que asumen en cada uno de los sistemas de ejecución de las distintas actuaciones de nueva urbanización y medio urbano el protagonismo de la gestión y los deberes y procedimientos de recepción de la urbanización y conservación de esta con lo que se cierra el ciclo de la ejecución de toda ordenación pormenorizada.

El Título II (artículos 151 a 157) regula el procedimiento para la adquisición del suelo para la ejecución de los sistemas generales y actuaciones urbanísticas aisladas con la finalidad de ejecutar obras públicas ordinarias cuando no vengán delimitadas en sectores, ámbitos o unidades de actuación, así como el procedimiento de expropiación para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y resto de actuaciones urbanísticas que aparecen determinadas en el mismo.

El Título III (artículos 158 al 163) desarrolla el contenido de la Ley con relación al Patrimonio Público del Suelo: su constitución, bienes que lo integran, enajenación, reservas de terrenos, derechos de tanteo y retracto, así como el Registro de Explotación de los bienes que integran el Patrimonio Público.

Por último, el Título IV (artículos 164 al 170) se desarrollan las actuaciones edificatorias y, en particular, la sustitución del propietario en caso de incumplimiento de sus deberes.

Por otra parte, el presente Reglamento responde a los principios de buena regulación de la legislación de procedimiento administrativo común. En particular, esta disposición general cumple con los principios de necesidad y eficacia, en tanto da cumplimiento a lo ordenado por la Ley y, de modo especial, viene a completar aquellos aspectos cuya concreción es precisa para un adecuado funcionamiento de las reglas que rigen la gestión y ejecución del planeamiento. Igualmente, se cumple el principio proporcionalidad, en cuanto la norma recoge el contenido mínimo imprescindible para asegurar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto por la legislación del suelo; con el principio de seguridad jurídica, integrándose esta norma de manera coherente en el ordenamiento jurídico, conforme a los principios de jerarquía normativa y de especialidad; con el principio de transparencia, habiendo sido sometido a consulta previa e información pública de la ciudadanía, además, de tener en cuenta las consideraciones recogidas en los informes preceptivos; y también con el principio de eficiencia, con una reducción de cargas y trámites en los procedimientos de ejecución del planeamiento, facilitando su entendimiento y aplicación.



D. PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS EN DESARROLLO DE LA LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

El artículo 23 de la norma dispone, entre otras medidas, de la creación de un registro público en el que se inscriban todos los instrumentos de ordenación ambiental, territorial o urbanística de la Comunidad Autónoma. La organización y funcionamiento de este Registro de Planeamiento vendrá regulada por un reglamento que establecerá aspectos como los actos inscribibles, los tipos de asientos y los derechos de los ciudadanos en relación con su acceso al Registro, entre otros.

E. PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL OBSERVATORIO DEL PAISAJE.

Tendrá entre sus competencias el estudio, formulación de propuestas y criterios de actuación en todas las políticas públicas ambientales, territoriales y urbanísticas.

I. Disposiciones generales

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

90 *DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.*

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta disposición legal precisa de un desarrollo reglamentario a afrontar por bloques, de entre los cuales el presente Decreto pretende abordar el relativo a los instrumentos de planeamiento.

En virtud de lo expuesto, al amparo de los artículos 153 y 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y de la disposición final decimoprimeras de la Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno, en su reunión celebrada el día 26 de diciembre de 2018,

DISPONGO:

Artículo único.- Aprobación del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, cuyo texto figura como anexo al presente Decreto.

Disposición adicional primera.- Documentación de los instrumentos de ordenación.

Los documentos propios de los instrumentos de ordenación urbanística, regulados en el Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto, tendrán carácter supletorio de la documentación de los restantes instrumentos de ordenación en la medida que sea preciso para concretar su contenido.

Disposición adicional segunda.- Procedimiento de aprobación de Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

1. Los planes de ordenación de los recursos naturales, cuando no se incluyan en los planes insulares de ordenación, se formularán, tramitarán y aprobarán conforme a lo dispuesto en esta disposición en el marco de la ley básica.

2. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de la Administración competente en materia de medio ambiente.

3. El borrador de plan será sometido a trámite de información pública, de audiencia y consulta de acuerdo con lo previsto en la legislación básica estatal por plazo de dos meses. Simultáneamente y en el mismo plazo, se someterá a consulta de las administraciones afectadas.

4. Culminada la tramitación, valoradas las alegaciones e informes recibidos, la Administración competente aprobará el plan de ordenación de los recursos naturales, disponiendo su publicación en los términos previstos en el artículo 97 del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto.

Disposición adicional tercera.- Planes y programas a efectos de evaluación ambiental estratégica.

1. De conformidad con la legislación europea y estatal básica sobre evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación ambientales, territoriales y urbanísticos se someten a evaluación ambiental estratégica cuando establezcan, definiendo reglas y procedimiento de control, un conjunto significativo de criterios y condiciones para la autorización de uno o varios proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. No obstante, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000, solo serán objeto de evaluación ambiental estratégica en los casos y en las condiciones establecidas por la legislación estatal básica en materia de protección del medio ambiente.

3. Por otra parte, las normas técnicas de planeamiento y los catálogos de protección y de impactos quedan excluidos de evaluación ambiental estratégica, en tanto su contenido no cumple los requisitos exigidos por la legislación europea y básica reseñados en el apartado 1 de esta Disposición adicional.

Disposición adicional cuarta.- Subrogación por incumplimiento del deber de adaptar el planeamiento cuando se utilice el procedimiento excepcional para obras de interés general para el suministro de energía eléctrica.

1. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 6 bis de la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario, en caso de desconformidad de los proyectos de construcción, modificación y ampliación de las instalaciones a que se refiere el apartado 1 del mencionado precepto con el planeamiento territorial o urbanístico en vigor o en ausencia de este, el Gobierno de Canarias decidirá si procede o no su ejecución del proyecto y, en el primer caso, precisará los términos de la ejecución y ordenará la iniciación del procedimiento de modificación del planeamiento territorial o urbanístico. Este acuerdo será objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

2. El transcurso de los plazos fijados en la decisión adoptada por el Gobierno de Canarias sin que se hubiera iniciado por parte de la entidad local correspondiente el procedimiento de modificación del planeamiento territorial o urbanístico afectado, habilitará a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la modificación omitida, en sustitución de los municipios o de las islas correspondientes por incumplimiento de sus deberes, en los términos establecidos en los apartados 4 y 5 del artículo 110 del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto, en relación con el apartado 4 del artículo 167 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Disposición adicional quinta.- Estándares mínimos sobre dotaciones y equipamientos en suelos urbanos no consolidados de escasa entidad.

Sin perjuicio de los criterios que puedan establecer las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico, en ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad, cuyo destino sea predominantemente residencial, podrá minorarse la reserva de 40 metros cuadrados de suelo, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión, con las siguientes condiciones:

1º. El ámbito deberá comprender una superficie inferior o igual a 5.000 metros cuadrados de suelo (1/2 Ha), un número de habitantes inferior a 50 y un coeficiente de edificabilidad bruta inferior a 0,25 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, equivalente a una densidad inferior a 25 vivienda por hectárea, no permitiéndose la fragmentación en varias piezas para cumplir este requisito.

2º. La ejecución de nuevos viarios no será inferior al 20% de la superficie del ámbito. En aquellas actuaciones cuyas cesiones a la red viaria sean tan elevadas que supongan la inviabilidad de la materialización de las operaciones de cesión, será de aplicación un sistema público de actuación.

3º. La imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión vendrá derivado de que su aprovechamiento no pueda diferir en más de un 15% del suelo urbano consolidado colindante por razones de integración paisajística y respeto de la escala del núcleo.

4º. En estos casos, la reserva estándar de 40 m² de suelo por cada 100 m² construidos para dotaciones, equipamientos y espacios libres podrá agruparse en una única parcela destinada a espacio libre, que podrá tener una edificabilidad de 0,1 m²c/m²s asociada al uso del mismo como quiosco, servicios, local juvenil, etc.

5º. En aquellos casos en los que sea materialmente imposible la reserva de suelo para dotaciones, esta se compensará asignando íntegramente el estándar a equipamiento de titularidad privada, que podrá ocupar las plantas bajas de los volúmenes edificados.

6º. En aquellos casos en los que sea materialmente imposible la reserva de suelo para dotaciones y equipamientos en el interior del ámbito, esta podrá ser sustituida mediante convenio con el ayuntamiento por la ejecución material de alguna dotación local situada colindante con el ámbito, de cuantía equivalente a las cesiones no materializables o mediante la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo ámbito, o bien por edificabilidad correspondiente a viviendas protegidas.

Disposición adicional sexta.- Criterios y metodología de evaluación ambiental estratégica.

Los criterios y la metodología a utilizar en la evaluación ambiental estratégica se incorporan como Anexo al Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto.

Disposición transitoria primera.- Instrumentos de ordenación en trámite.

1. Los instrumentos de ordenación en elaboración a la entrada en vigor del presente Decreto continuarán su tramitación de acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria sexta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En el caso de que, de acuerdo con la disposición transitoria mencionada, se continúe la tramitación conforme a la normativa anterior, si el instrumento de ordenación se encuentra en trámite de aprobación definitiva por una Administración distinta de aquella que tiene atribuida esa competencia de aprobación por la nueva Ley, la primera devolverá el expediente completo para que la segunda pueda proceder a la aprobación del instrumento.

3. Igualmente, de continuar conforme a la normativa anterior, en el supuesto de que el instrumento se encuentre en fase de avance o de aprobación inicial, los informes que deban emitir otras Administraciones afectadas lo serán, únicamente, sobre los aspectos que afecten a sus propias competencias. Culminada la tramitación, la Administración promotora del instrumento procederá a su aprobación definitiva. En todo caso, de continuarse conforme a la normativa anterior, no será exigible el informe único de la Administración autonómica previsto por la Ley, emitiendo informe en el trámite de consultas conforme a la legislación previa.

4. A tenor de lo establecido por el apartado 4 de la disposición transitoria sexta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los planes generales de ordenación supletorios continuarán su tramitación conforme a la legislación anterior, incluida su aprobación definitiva por el órgano autonómico correspondiente.

5. El régimen descrito en los apartados anteriores será de aplicación salvo que la Administración competente acuerde someterse al procedimiento de elaboración establecido por la Ley.

6. En particular, la continuidad conforme a la normativa anterior se proyecta sobre las normas que rigen el procedimiento de elaboración y las que regulan la documentación de cada instrumento de planeamiento; así como sobre las determinaciones sustantivas que no se opongan o sean contrarias a las disposiciones de la Ley.

Disposición transitoria segunda.- Evaluación ambiental de instrumentos de ordenación en trámite.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de este Decreto se someterá a los criterios establecidos en la disposición transitoria séptima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En particular, la referencia del apartado 3 de la disposición transitoria séptima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, a la

evaluación ambiental que se venga realizando conforme al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se entiende referida al procedimiento regulado por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Disposición transitoria tercera.- Funcionamiento transitorio de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

1. En tanto se procede a regular el órgano a que se refiere el artículo 12.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias ajustará su composición y funcionamiento a lo dispuesto en la disposición transitoria vigésimo segunda de la citada Ley.

2. No obstante, en orden a garantizar el mayor grado de atención a los intereses públicos concurrentes en las decisiones a tomar, la presidencia de la Comisión invitará, con voz, pero sin voto, a representantes de las Administraciones, insular y/o municipal, que sean promotores de los expedientes sobre los que deba pronunciarse.

Disposición derogatoria única.- Derogación normativa.

Quedan derogados el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, el Decreto 127/2001, de 5 de junio, por el que se regulan las Directrices de Ordenación, el Decreto 6/1997, de 21 de enero, por el que se fijan las directrices formales para la elaboración de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango, incluidas las determinaciones de los instrumentos de ordenación vigentes, estén o no adaptados, que se opongán a lo dispuesto en este Reglamento.

Disposición final primera.- Desarrollo.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que se aprueba.

Disposición final segunda.- Actualización de los criterios y metodología de evaluación ambiental estratégica.

En relación con el Anexo del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto, se faculta a la persona titular del departamento con competencia en materia de evaluación ambiental estratégica, para adaptar y actualizar, mediante Orden Departamental, los criterios y la metodología a los cambios normativos y a los nuevos criterios de carácter científico y técnico.

Disposición final tercera.- Intervención de la Administración General del Estado.

Las previsiones contenidas en el Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto, en particular la intervención en la elaboración de los instrumentos de planeamiento, se entienden sin perjuicio de los informes preceptivos y, en su caso, vinculantes, que deba emitir la Administración General del Estado de conformidad con la legislación estatal aplicable.

Disposición final cuarta.- Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Canarias, a 26 de diciembre de 2018.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

LA CONSEJERA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD,
Nieves Lady Barreto Hernández.

A N E X O**REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS****ÍNDICE****Título I. Disposiciones generales.****Capítulo I. Principios y clases de ordenación.**

Artículo 1. Principios y criterios.

Artículo 2. Clases de instrumentos de ordenación.

Capítulo II. Participación ciudadana y derecho a la información.

Artículo 3. Fundamento.

Artículo 4. Técnicas de participación.

Artículo 5. Garantías.

Artículo 6. Derecho a la información.

Capítulo III. Cooperación y colaboración interadministrativa.

Artículo 7. Fundamento.

Artículo 8. Cooperación en actuaciones previas y de elaboración.

Artículo 9. Comisión de Seguimiento.

Artículo 10. Cooperación mediante trámite de consulta.

Artículo 11. Cooperación en la resolución de controversias.

Artículo 12. Cooperación intermunicipal.

Artículo 13. Cooperación en la ejecución de los instrumentos de ordenación.

Capítulo IV. Trámites comunes de la elaboración de los instrumentos de ordenación sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Sección 1ª. De la fase de iniciación.

Artículo 14. Iniciativa.

Artículo 15. Consulta previa.

Artículo 16. Borrador de plan y documento inicial estratégico.

Artículo 17. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental.

Artículo 18. Consulta ambiental.

Artículo 19. Documento de alcance.

Sección 2ª. De la fase de elaboración, evaluación y aprobación.

Artículo 20. Estudio ambiental estratégico y Avance del plan.

Artículo 21. Información pública, consulta e informes preceptivos del Avance.

Artículo 22. Aprobación inicial.

Artículo 23. Información pública, consulta e informes preceptivos de la aprobación inicial.

Artículo 24. Declaración Ambiental Estratégica y propuesta final de Plan.

Artículo 25. Resolución de discrepancias.

Artículo 26. Aprobación definitiva.

Artículo 27. Excepciones.

Título II. Instrumentos de ordenación general de los recursos naturales y del territorio.**Capítulo I. Directrices de Ordenación.**

Sección 1ª. Contenido y documentación.

Artículo 28. Contenido y alcance.

Artículo 29. Documentación.

Sección 2ª. Procedimiento.

Artículo 30. Iniciativa.

Artículo 31. Tramitación.

Capítulo II. Planes insulares de ordenación.

Sección 1ª. Contenido y documentación.

Artículo 32. Objeto, fines, contenido, alcance y determinaciones.

Artículo 33. Documentación.

Sección 2ª. Procedimiento.

Artículo 34. Competencia.

Artículo 35. Tramitación.

Título III. Planes y normas de espacios naturales protegidos y Red Natura 2000.

Capítulo I. Contenido y documentación.

Artículo 36. Contenido, alcance y determinaciones.

Artículo 37. Documentación.

Capítulo II. Procedimiento.

Artículo 38. Iniciativa.

Artículo 39. Procedimiento.

Título IV. Planificación territorial.

Capítulo I. Planes territoriales de ordenación.

Sección 1ª. Contenido y documentación.

Artículo 40. Contenido y alcance.

Artículo 41. Documentación.

Sección 2ª. Procedimiento.

Artículo 42. Iniciativa y acuerdo de iniciación.

Artículo 43. Competencia.

Artículo 44. Tramitación.

Capítulo II. Proyectos de interés insular o autonómico.

Sección 1ª. Contenido.

Artículo 45. Objeto, determinaciones y fuerza jurídica.

Sección 2ª. Procedimiento de elaboración y aprobación.

Artículo 46. Iniciativa pública.

Artículo 47. Iniciativa privada.

Artículo 48. Admisión de la iniciativa privada.

Artículo 49. Instrucción.

Artículo 50. Resolución de discrepancias.

Artículo 51. Aprobación definitiva.

Sección 3ª. Efectos y ejecución.

Artículo 52. Efectos.

Artículo 53. Ejecución.

Título V. Instrumentos de ordenación urbanística.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 54. Instrumentos de ordenación urbanística.

- Artículo 55. Niveles de ordenación urbanística.
- Artículo 56. Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable
- Artículo 57. Límites de la potestad de planeamiento urbanístico.
- Artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 59. Memoria informativa.
- Artículo 60. Planos de información.
- Artículo 61. Memoria justificativa.
- Artículo 62. Planos de ordenación.
- Artículo 63. Normativa.
- Artículo 64. Estudio económico-financiero.
- Artículo 65. Informe de sostenibilidad económica.
- Artículo 66. Documentación ambiental.

Capítulo II. Normas técnicas del planeamiento urbanístico.

- Artículo 67. Objeto.
- Artículo 68. Procedimiento.

Capítulo III. Planes generales de ordenación.

- Sección 1ª. Objeto y contenido.
- Artículo 69. Objeto y contenido.
- Sección 2ª. Procedimiento.
- Artículo 70. Iniciativa.
- Artículo 71. Tramitación

Capítulo IV. Instrumentos urbanísticos de desarrollo.

- Sección 1ª. Objeto y clases.
- Artículo 72. Planes parciales de ordenación.
- Artículo 73. Planes especiales de ordenación.
- Sección 2ª. Procedimiento.
- Artículo 74. Evaluación ambiental.
- Artículo 75. Iniciativa.
- Artículo 76. Iniciación del procedimiento y documentación.
- Artículo 77. Admisión de la solicitud y consulta ambiental.
- Artículo 78. Informe ambiental estratégico.
- Artículo 79. Aprobación inicial del plan.
- Artículo 80. Información pública, consultas e informes preceptivos.
- Artículo 81. Información pública a instancia del promotor.
- Artículo 82. Elaboración de la versión definitiva del plan.
- Artículo 83. Aprobación definitiva y publicación.
- Artículo 84. Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada.

Capítulo V. Instrumentos complementarios.

- Sección 1ª. Estudios de detalle.
- Artículo 85. Objeto y límites.
- Artículo 86. Procedimiento.
- Sección 2ª. Catálogo de protección.
- Artículo 87. Obligatoriedad y forma.
- Artículo 88. Registro de Catálogos.
- Artículo 89. Catálogos de impactos.

Sección 3ª. Ordenanzas.

Artículo 90. Ordenanzas municipales de urbanización.

Artículo 91. Ordenanzas municipales de edificación.

Artículo 92. Elementos comunes.

Artículo 93. Ordenanzas provisionales insulares y municipales.

Título VI. Cuestiones comunes.

Capítulo I. Legitimación.

Artículo 94. Personas interesadas.

Artículo 95. Administraciones públicas afectadas.

Capítulo II. Comunicaciones.

Artículo 96. Notificaciones.

Artículo 97. Publicaciones.

Capítulo III. Suspensión de la tramitación de instrumentos de ordenación y de licencias.

Artículo 98. Suspensión facultativa.

Artículo 99. Suspensión automática.

Artículo 100. Plazos máximos de suspensión.

Artículo 101. Levantamiento de la suspensión

Artículo 102. Indemnizaciones y devoluciones.

Capítulo IV. Eficacia y vigencia.

Artículo 103. Entrada en vigor y efectos.

Artículo 104. Publicidad y transparencia.

Artículo 105. Registro de Planeamiento de Canarias.

Capítulo V. Alteración de los instrumentos de ordenación.

Sección 1ª. Modificación.

Artículo 106. Modificación.

Artículo 107. Causas de modificación sustancial.

Artículo 108. Adaptación.

Sección 2ª. Subrogación.

Artículo 109. Subrogación en relación con los instrumentos de ordenación de los espacios naturales y Red Natura 2000.

Artículo 110. Subrogación en la competencia para la adaptación de instrumentos de ordenación.

Sección 3ª. Suspensión para modificar o adaptar instrumentos.

Artículo 111. Actuaciones excepcionales de suspensión de instrumentos de ordenación para su modificación o adaptación.

Capítulo VI. Evaluación ambiental.

Sección 1ª. Órgano ambiental.

Artículo 112. Competencia.

Artículo 113. Garantías.

Sección 2ª. Procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

Artículo 114. Solicitud de inicio.

Artículo 115. Realización de consultas.

Artículo 116. Informe ambiental estratégico.

Anexo: Contenido, criterios y metodología de la evaluación ambiental estratégica.

PREÁMBULO

La Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias contiene, en su Título III (“ordenación del suelo”), una completa regulación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística. Entre otras medidas, la nueva legislación lleva a cabo una delimitación más precisa del contenido de cada uno de los instrumentos de ordenación; diseña y regula nuevos instrumentos con capacidad de responder a situaciones sobrevenidas no previstas en los planes o, incluso, con carácter excepcional, contrarias a sus determinaciones; define la documentación básica que deben contener los diferentes instrumentos de ordenación; y ordena con detalle tanto la iniciativa como el procedimiento de elaboración y aprobación de los mismos, con particular énfasis en la integración del procedimiento de elaboración de planes con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de cada uno de ellos, que se tramitarán en paralelo y de forma coordinada, superando la tradicional separación entre ellos.

Con todo, a pesar de la vocación de complitud de la nueva regulación legal, la Ley del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias no agota la ordenación de esta materia, en aspectos tales como la participación institucional y ciudadana, la cooperación interadministrativa, el contenido documental de los planes (en particular, del estudio económico-financiero) o el modo de cumplimiento de ciertos trámites (especialmente, los relacionados con el procedimiento de evaluación ambiental); del mismo modo, por llamada expresa del legislador, la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación requiere ser complementada en los aspectos relativos a los criterios y a la metodología de la evaluación, con el fin de conseguir de evitar la diversidad de interpretaciones en su aplicación.

En coherencia con lo expuesto, el presente Reglamento se estructura en los siguientes bloques:

El Título I se ocupa de recoger y precisar los principios de ordenación, de sistematizar los distintos instrumentos, regular los derechos de los ciudadanos y las relaciones entre las distintas Administraciones Públicas. En especial, el capítulo IV detalla y desarrolla los trámites comunes en la elaboración y evaluación de los instrumentos de ordenación, ambientales, territoriales y urbanísticos. De modo particular, en este título se concreta el tipo, contenido y momento en que debe informar la Administración autonómica y, en su caso, la Administración insular, en el procedimiento de elaboración de los distintos instrumentos. De acuerdo con la Ley, se exige informe único por Administración, que debe reunir e integrar el parecer de los distintos órganos de la misma -una técnica, el informe único, que recoge, entre otras, la Ley de Contratos del Sector Público-; asimismo, en cuanto a su objeto, se reitera que los informes deben versar sobre las competencias de las Administraciones que los emiten, no sobre cuestiones de legalidad ni de oportunidad, sin perjuicio de que, en virtud del principio de lealtad institucional, se pueda advertir a la Administración promotora de eventuales infracciones manifiestas del ordenamiento jurídico; y, en cuanto al momento, el reglamento proyecta los dos criterios apuntados: informe único sobre competencias, sobre todas las fases en que esas Administraciones deben intervenir, básicamente, sobre el avance del plan y sobre la aprobación inicial.

El Título II establece las normas y las reglas particulares de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, completando, en lo estrictamente necesario, las

determinaciones contenidas en la Ley, en particular en cuanto a la documentación de cada uno de ellos. Con análogo contenido, el Título III regula las especificidades propias de los planes y normas de espacios naturales protegidos y Red Natura 2000. El Título IV se ocupa de los instrumentos de ordenación territorial. El Título V detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto el planeamiento general, como los instrumentos de desarrollo, así como los complementarios.

El Título VI aborda la regulación de determinadas cuestiones comunes a todos los instrumentos como son la legitimación a efectos de la elaboración de los planes, las comunicaciones (incluyendo notificación y publicaciones), la suspensión de instrumentos y de licencias o títulos habilitantes equivalentes, la entrada en vigor y la vigencia de los aprobados, la alteración de los instrumentos (incluyendo modificación, subrogación y suspensión de planes), y, finalmente, determinadas cuestiones particulares relativas a la evaluación ambiental. En particular, en cuanto a las actuaciones excepcionales de suspensión de instrumentos de ordenación que puede adoptar el Gobierno se precisa que las normas sustantivas transitorias se someterán o no a evaluación ambiental estratégica según que, de acuerdo a la más reciente jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, puedan ser calificados de planes o programas.

El reglamento se cierra con un anexo que, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 86.9 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece, por vez primera, los criterios y la metodología para llevar a cabo la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación. Se cumple con ello el mandato legal de que los criterios sean públicos, conocidos de antemano, y lo más objetivos y reglados posibles, según el estado del conocimiento científico y técnico. Por sus características, la norma habilita al titular de la Consejería competente en materia de evaluación ambiental para actualizar, modificar y revisar este anexo mediante orden departamental, de forma que pueda acomodarse lo más rápido posible al estado del conocimiento en cada momento. Igualmente, el texto incorpora la previsión de que en la evaluación puedan utilizarse metodologías distintas, en todo o en parte, de la planteada, siempre que la misma sea conforme con las exigencias legales, en particular en materia de formulación y análisis de alternativas.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración. En concreto, se trata de la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 53/2017 sobre la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y la Sentencia de ese mismo Tribunal n.º 143/2017, sobre la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, en aquello que afecta al objeto del presente Reglamento.

El presente Reglamento y el Decreto que lo aprueba son coherentes con los principios de buena regulación de la legislación de procedimiento administrativo común. En particular, cumplen con los principios de necesidad y eficacia, en tanto dan cumplimiento a lo ordenado por la Ley; con el principio de proporcionalidad, en cuanto recogen el contenido mínimo imprescindible para asegurar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto por la legislación;

con el principio de transparencia, habiendo sido sometido el proyecto de Decreto a consulta previa e información pública de la ciudadanía, además de recabarse los informes preceptivos; y también con el principio de eficiencia con una reducción sustancial de cargas y trámites en la elaboración y modificación de instrumentos de ordenación.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS Y CLASES DE ORDENACIÓN

Artículo 1.- Principios y criterios.

Los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística se rigen tanto en su elaboración, como en la determinación de su contenido, y también en su aplicación, por los principios y criterios de ordenación establecidos por los artículos 3 y 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y por los artículos 81 y 82 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 2.- Clases de instrumentos de ordenación.

1. La ordenación ambiental y territorial está formada por los siguientes instrumentos:

- a) Directrices de Ordenación General y Sectoriales (DO).
- b) Planes Insulares de Ordenación (PIO).
- c) Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).
- d) Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos y de la Red Natura 2000.
- e) Planes Territoriales Parciales (PTP).
- f) Planes Territoriales Especiales (PTE).
- g) Actuaciones territoriales Estratégicas.

2. La ordenación urbanística se articula a través de los siguientes instrumentos:

A) Normas técnicas de planeamiento urbanístico (NTPU).

B) Planes Generales de Ordenación (PGO).

C) Instrumentos urbanísticos de desarrollo:

- a) Planes Parciales (PP).
- b) Planes Especiales (PE).

D) Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial.

E) Instrumentos complementarios:

- a) Estudios de Detalle (ED).
- b) Catálogos (CTGO).
- c) Ordenanzas municipales de edificación (OME).
- d) Ordenanzas municipales de urbanización (OMU).
- e) Ordenanzas provisionales insulares (OPI).
- f) Ordenanzas provisionales municipales (OPM).

3. La ordenación estratégica y/o sectorial, en su dimensión territorial y urbanística, se desarrollará a través de los siguientes instrumentos:

- a) Proyectos de interés insular o autonómico (PII - PIA).
- b) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM).
- c) Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU).

4. La relación entre todos los instrumentos de ordenación se rige por los principios de jerarquía, competencia y especialidad, de acuerdo con lo establecido en los artículos 9 y 83 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CAPÍTULO II

PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DERECHO A LA INFORMACIÓN

Artículo 3.- Fundamento.

1. La ciudadanía tiene el derecho a participar, de forma individual o a través de entidades constituidas para la defensa de sus intereses y valores, en cualesquiera procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística.

2. Este derecho de participación incluye la intervención en la elaboración de los distintos instrumentos de ordenación, así como la iniciativa para formular e impulsar determinados instrumentos de acuerdo con lo establecido por la legislación.

3. Con el fin de asegurar la efectividad de este derecho, las Administraciones actuantes tienen la obligación de fomentar y asegurar la participación efectiva de los ciudadanos en la toma de decisiones sobre la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Artículo 4.- Técnicas de participación.

1. Las Administraciones promotoras de cualesquiera instrumentos de ordenación podrán acordar un programa de participación ciudadana de carácter consultivo en el que se prevean los medios técnicos y materiales necesarios para garantizar las solicitudes de información sobre el contenido y alternativas de ordenación, la programación de sesiones de exposición y debate abiertas al público, la elaboración y divulgación de documentos explicativos no técnicos que faciliten su comprensión por la ciudadanía, la posibilidad de celebrar consultas populares, y cualesquiera otros mecanismos que contribuyan a una participación ciudadana informada y efectiva.

2. En particular, el derecho de participación en la elaboración de instrumentos de ordenación se ejercerá mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas, cuando sea preciso documento de avance, en el trámite de consulta previa vía portal web de la administración competente, así como en los periodos preceptivos de información pública, establecidos por la legislación vigente.

Artículo 5.- Garantías.

1. La participación ciudadana, cualquiera que sea la forma y modalidad, se regirá por las siguientes condiciones mínimas: máxima información previa y transparencia, inteligibilidad de los documentos y de las decisiones, antiformalismo en cuanto al ejercicio de este derecho y búsqueda de la mayor concertación y consenso posible entre todos los intereses concurrentes sobre las decisiones que deban adoptarse.

2. En el caso de la elaboración de instrumentos de ordenación, la Administración actuante tiene la obligación de contestar todas las propuestas, alegaciones y observaciones, que se formulen con ocasión de los trámites preceptivos de participación ciudadana, de modo individual, sucinto y de manera razonada, pudiendo hacerlo de forma conjunta cuando los argumentos se repitan.

3. En particular, en aras del ejercicio informado del derecho de participación, los ciudadanos tienen derecho de acceder y obtener información suficiente y clara sobre la ordenación prevista y, en su caso, posibles alternativas. Este derecho implica la posibilidad de examinar directamente toda la documentación y recibir copias que preferentemente serán en formato electrónico.

4. Los anuncios de información pública de planes, programas y proyectos deberán respetar lo previsto en el artículo 6.5 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

5. Con el fin de garantizar la máxima transparencia durante el proceso de elaboración del instrumento de ordenación, la documentación correspondiente a cada fase se mantendrá accesible electrónicamente, debiendo mantenerse así hasta, al menos, un año después de la publicación de la aprobación definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de transparencia y buen gobierno.

6. En aras de la efectividad de las garantías previstas en este precepto, las Administraciones y órganos ambientales crearán un acceso específico en su sede electrónica que facilite el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa y los documentos propios del proceso de elaboración de cada instrumento.

Artículo 6.- Derecho a la información.

1. Con carácter general, la ciudadanía tiene derecho a acceder a toda la información ambiental, territorial y urbanística en los términos de la legislación europea y estatal básica sobre la materia.

2. En particular, la ciudadanía tiene derecho a ser informada por el municipio, por escrito y de forma fehaciente y precisa, sobre el régimen urbanístico aplicable a una determinada parcela o emplazamiento. Igualmente, las personas titulares del derecho de iniciativa para la actividad urbanizadora tienen derecho a conocer y obtener los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, precisas para llevar a cabo la iniciativa, así como información sobre los deberes que deben cumplir.

3. La cédula urbanística es el instrumento a través del cual las Administraciones deben informar sobre las condiciones urbanísticas de una parcela, emplazamiento, edificio, construcción, solar o cualquier área territorial determinada. Esta cédula se emitirá en los términos y plazos establecidos en el artículo 328 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CAPÍTULO III

COOPERACIÓN Y COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Artículo 7.- Fundamento.

1. La protección, ordenación y, en su caso, utilización del suelo insular de forma equilibrada y sostenible imponen la cooperación y la colaboración entre todas las Administraciones públicas, en los términos establecidos en la legislación básica estatal y en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en particular en razón del principio de lealtad institucional.

2. La cooperación impone a todas las Administraciones públicas el deber de colaboración, la cooperación voluntaria y la cooperación en actuaciones con relevancia territorial, en los términos y con el alcance establecido por la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En concreto, la cooperación interadministrativa es una tarea esencial en la elaboración de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, el territorio y urbanismo para garantizar la coherencia e integración de toda la ordenación que sea aplicable.

4. A los efectos del apartado anterior, la Administración autonómica, a través del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio, previa solicitud, viene obligada a cooperar y prestar asistencia técnica y jurídica a Cabildos y Ayuntamientos para el mejor ejercicio de sus competencias ambientales, territoriales y urbanísticas y, de modo especial, en la elaboración de los instrumentos de ordenación que les competen. Igual colaboración y asistencia deben prestar los Cabildos a favor de los Ayuntamientos, siempre con carácter voluntario y a petición de estos, en el marco de los principios establecidos por la legislación de régimen local estatal y canaria.

5. La colaboración y asistencia solo podrán ser denegadas cuando concurra alguna de las causas previstas en el artículo 17.3 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y la legislación administrativa general, debiendo comunicarse el motivo a la Administración local solicitante de la misma.

Artículo 8.- Cooperación en actuaciones previas y de elaboración.

1. Con el fin de facilitar la cooperación interadministrativa en la elaboración de cualesquiera instrumentos de ordenación, la Administración actuante promoverá la participación de las otras Administraciones territoriales o con competencias materiales afectadas mediante su integración en una Comisión de Seguimiento, sin perjuicio del trámite de consulta a que se refiere el artículo 10 o del informe preceptivo cuando proceda.

2. En caso de que este órgano no se constituya o alguna Administración afectada no se incorpore, la Administración promotora deberá elaborar un informe con las razones de esa situación, incluyendo las iniciativas que hubiera adoptado para conseguir su creación o, en su caso, la incorporación de las no integradas, que se deberá incorporar al expediente administrativo del instrumento de que se trate.

Artículo 9.- Comisión de Seguimiento.

1. La Comisión de Seguimiento tiene el carácter de órgano voluntario interadministrativo de cooperación con objeto de coordinar la propuesta que se incorpore al avance, o en su caso, a la aprobación inicial, así como propiciar el seguimiento conjunto de la tramitación, resolviendo las discrepancias que pudieran producirse.

2. Las Comisiones de Seguimiento deberán establecer, de común acuerdo, el cronograma de la tramitación, sus diversas fases y los plazos en que deberá cubrirse cada una de ellas, adoptando las medidas adecuadas para su cumplimiento efectivo, así como los medios para remover los obstáculos que supongan dilaciones innecesarias.

3. En particular, las entidades participantes en estas Comisiones podrán establecer acuerdos previos donde se definan los parámetros básicos de la ordenación, en particular sobre aquellos elementos que vengán condicionados por otros instrumentos de ordenación aplicables en el mismo ámbito territorial.

4. Estas Comisiones podrán adoptar acuerdos vinculantes en los términos que sus miembros establezcan de común acuerdo, salvo oposición de alguna de las partes.

5. De las reuniones que se celebren se levantarán actas que, debidamente foliadas e indexadas, se incorporarán como documento anexo al expediente administrativo del instrumento de ordenación de que se trate.

6. Estas Comisiones se regirán por lo establecido para los órganos de cooperación en la legislación de régimen jurídico del Sector Público, así como por las disposiciones de aplicación de la legislación autonómica sobre Cabildos y sobre Municipios.

7. La falta de acuerdos, como la no constitución de la Comisión de Seguimiento, no paralizan ni impiden que la Administración competente continúe la tramitación del instrumento de planeamiento de que se trate, en tanto que responsable de su elaboración y aprobación.

Artículo 10.- Cooperación mediante trámite de consulta.

1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico están sujetos a cooperación interadministrativa de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En todos los procedimientos que tengan por objeto la aprobación, modificación o adaptación de algún instrumento de ordenación, cuando tengan suficiente grado de desarrollo, es obligatorio efectuar el trámite de consulta a las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, incluso en los procedimientos de urgencia, exceptuándose únicamente de dicho trámite aquellas actuaciones que constituyan desarrollo o ejecución de otros previos en cuyo procedimiento de elaboración y aprobación se haya cumplido el mismo, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado.

3. El trámite de consulta debe ser cumplido de forma que proporcione efectivamente:

a) La posibilidad de exponer y hacer valer de manera suficiente y motivada las exigencias que, en orden al contenido de la actuación en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.

b) La ocasión de alcanzar un acuerdo sobre la aprobación de la actuación que se pretenda ejecutar.

A estos efectos, la consulta deberá precisar los extremos sobre los cuales se solicita el parecer de la consultada, citando el precepto que lo exija o fundamentando en su caso la conveniencia de recabarlo. La consulta deberá estar acompañada de los documentos necesarios en formato electrónico, excepcionalmente en papel. El escrito de consulta establecerá el plazo máximo para su emisión.

4. El trámite de consulta, que podrá simultanearse con el de información pública si existiere, tendrá una duración mínima de un mes y máxima de dos meses, salvo que la legislación ambiental o sectorial disponga otro plazo diferente.

5. La contestación a la consulta deberá ceñirse a los aspectos relevantes para los intereses públicos cuya gestión le esté encomendada a la Administración consultada por razón de su competencia específica, concretando las discrepancias, mediante la precisión de su sentido: favorable, condicionado por existir defectos subsanables o desfavorable, siempre en relación con las competencias propias. En caso de no indicar el sentido, la consulta se entenderá favorable, igualmente una vez subsanados los defectos que motivaran el carácter condicionado.

6. Cuando la consulta coincida en el tiempo con la obligación de recabar informe preceptivo de la misma Administración, la solicitud de este informe hace innecesaria la formulación de aquella.

7. La incomparecencia en este trámite de alguna de las administraciones afectadas en sus competencias no impide la continuación del procedimiento. En todo caso, en el instrumento sujeto a cooperación solo podrán contenerse previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, si estas hubieran prestado expresamente su conformidad.

8. La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias manifestadas durante el mismo no impide la continuación y terminación del procedimiento, previa adopción y notificación por la administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.

9. La consulta deberá repetirse en el caso de que, con posterioridad a la misma, se introduzcan modificaciones sustanciales en el documento, que afecten a la competencia específica de la entidad consultada.

Artículo 11.- Cooperación en la resolución de controversias.

1. Cuando la consulta emitida no sea favorable o revele discrepancias en el ejercicio de competencias concurrentes, la Administración actuante podrá convocar a las consultadas a la celebración de reuniones, con el objetivo de armonizar sus respectivos intereses. El proceso de concertación debe completarse en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la finalización del plazo otorgado para la emisión de las consultas. La convocatoria, formalmente comunicada, suspende los plazos establecidos en este Reglamento para tramitar y resolver, que se reanudarán, bien en el momento en que se llegue a un acuerdo, bien por el transcurso del señalado plazo de dos meses.

2. De las reuniones se levantará un acta sucinta que recoja al menos los puntos tratados, las posiciones de los distintos organismos participantes, y las conclusiones alcanzadas, debiéndose incorporar al expediente.

3. Cuando la resolución de discrepancias hubiere concluido con acuerdo, se entenderá que las consultas han sido emitidas en sentido favorable en los términos consignados en la correspondiente acta.

4. De persistir las discrepancias, transcurrido el plazo máximo de dos meses señalado en el apartado 1 anterior, se levantará un acta final en la que se consigne la conclusión sin acuerdo de la consulta. Deberá fijar con detalle los puntos de desacuerdo, con expresión de las razones por los que no haya podido conseguirse una ponderación compatible de los intereses públicos.

5. La Administración actuante, a la vista del acta, resolverá motivadamente sobre los puntos de discrepancia, notificándose a las Administraciones implicadas. Esta resolución no es susceptible de recurso, si bien la impugnación ulterior del acto que ponga fin al procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento en cuestión, podrá basarse en los motivos consignados en la misma.

6. Cuando se encuentre constituida una Comisión de Seguimiento, la resolución de la discrepancia podrá plantearse ante la misma sin necesidad de poner en marcha

este procedimiento de concertación, en particular cuando las objeciones o su resolución puedan afectar a otras Administraciones públicas. En este caso, los plazos, los efectos y la formalización de lo que se acuerde se regirá por lo dispuesto en este precepto.

Artículo 12.- Cooperación intermunicipal.

Cuando dos o más municipios contiguos compartan, en todo o en parte, una misma malla urbana, deberán constituir un órgano de cooperación con el fin de establecer una ordenación coherente y congruente de la zona afectada, en particular en cuanto a su ordenación estructural, que asegure la continuidad territorial con independencia del término municipal.

Artículo 13.- Cooperación en la ejecución de los instrumentos de ordenación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tras la aprobación de cualquier instrumento de ordenación y con el fin de resolver cualesquiera discrepancias interadministrativas que pudieran surgir, se podrá constituir, o en su caso se podrá mantener, la Comisión de Seguimiento que se hubiera creado, debiendo las partes acordar su régimen de funcionamiento. En todo caso, ese régimen debe incluir la posibilidad de que la misma se reúna a solicitud de cualquiera de sus miembros, mediante petición formal dirigida a los restantes con indicación del asunto o asuntos a debatir.

CAPÍTULO IV

TRÁMITES COMUNES DE LA ELABORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

Sección 1ª

De la fase de iniciación

Artículo 14.- Iniciativa.

1. El acuerdo de iniciación de elaboración de un instrumento de ordenación, adoptado por el órgano sustantivo, deberá:

- a) Fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación.
- b) Designar el órgano promotor y ambiental, de acuerdo con sus propias normas organizativas.
- c) Designar un director responsable de la elaboración del plan.
- d) Establecer un cronograma estimado de tramitación.
- e) Acordar la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y/o la suspensión de licencias, en su caso.

2. En atención al carácter monofásico de este procedimiento, el órgano sustantivo podrá tener la condición de órgano promotor, asumiendo las funciones atribuidas al mismo, de conformidad con lo previsto en la legislación básica de evaluación ambiental.

Artículo 15.- Consulta previa.

1. Acordada la iniciación, el órgano promotor elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del borrador del plan.

2. Asimismo, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración promotora, por el plazo previsto para cada uno de los instrumentos de ordenación, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.

Artículo 16.- Borrador de plan y documento inicial estratégico.

A la vista de los estudios y aportaciones realizadas, el órgano promotor elaborará un borrador del plan y un documento inicial estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y el contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan.
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Artículo 17.- Solicitud de inicio de la evaluación ambiental.

1. El órgano promotor remitirá la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan y del documento inicial estratégico, al órgano sustantivo para su comprobación, debiendo, en su caso, otorgar trámite de subsanación.

2. A continuación, una vez realizadas las comprobaciones preceptivas, la solicitud será remitida al órgano ambiental.

3. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, en su caso en el plazo específico que se establezca en el presente Reglamento, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

a) Si estimara de modo inequívoco que el plan es manifiestamente inviable por razones ambientales.

b) Si estimara que el documento inicial estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

c) Si ya hubiese inadmitido o ya hubiese dictado una declaración ambiental estratégica desfavorable en un instrumento de ordenación sustancialmente análogo al presentado.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando en su caso al órgano sustantivo, por un plazo de diez días hábiles que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

4. La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

Artículo 18.- Consulta ambiental.

1. Una vez comprobado que la documentación presentada cumple los requisitos exigidos, el órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consulta de las administraciones públicas que, por razón de la materia o del territorio, puedan verse afectadas en el ejercicio de sus competencias y de las personas interesadas, de acuerdo con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo previsto para cada uno de los instrumentos de ordenación, computados desde su recepción.

2. La finalidad de la consulta a que se refiere el apartado anterior consiste en recabar la información ambiental necesaria para elaborar el documento de alcance sin valorar otro tipo de consideraciones.

3. La falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento, que se podrá proseguir, salvo que se trate de informes preceptivos en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

4. No obstante, si el órgano ambiental careciera de los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas competentes que resulten relevantes, o bien porque, habiéndose recibido, éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe, o lo complete, en el plazo de diez días hábiles. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor y suspende el plazo previsto para elaborar el documento de alcance.

Artículo 19.- Documento de alcance.

1. Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al promotor del plan y al órgano sustantivo, en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, al objeto de elaborar el avance del plan.

2. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica de la Administración correspondiente y, cuando pertenezca a una administración diferente, de la sede electrónica del órgano ambiental.

Sección 2ª

De la fase de elaboración, evaluación y aprobación

Artículo 20.- Estudio ambiental estratégico y Avance del plan.

1. Recibido el documento de alcance, el órgano promotor competente elaborará el estudio ambiental estratégico y el documento de avance del plan.

2. En particular, el avance es un documento interno de carácter preparatorio que no tiene carácter vinculante, estando integrado por una memoria y planos de ordenación adecuados a su contenido, en los términos del anexo del presente Reglamento.

Artículo 21.- Información pública, consulta e informes preceptivos del Avance.

1. El documento de avance del plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública por el plazo previsto para cada instrumento de ordenación, computado a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias, y, en su defecto, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles. El periodo de información pública se anunciará en los periódicos y en la sede electrónica del órgano promotor de la forma establecida para cada instrumento de ordenación. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico y, además, un resumen ejecutivo de conformidad con la legislación estatal de suelo.

2. Simultáneamente al trámite de información pública y en los mismos plazos, se llevará a cabo la consulta de las Administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas, que deberán emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes en los plazos previstos para cada instrumento de ordenación, computados a partir de la fecha del requerimiento. Dicha consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

De conformidad con lo previsto en la legislación estatal básica, la falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento, pudiéndose proseguir las actuaciones, salvo que se trate de informes preceptivos en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

3. En todo caso, tendrán la consideración de administraciones afectadas los ayuntamientos cuyo territorio coincida, total o parcialmente, con el ámbito ordenado, la Administración insular, la Administración autonómica y la Administración estatal.

4. La Administración autonómica y la insular emitirán un informe único sobre todas las cuestiones sectoriales relativas a las competencias de las que sean titulares que pudieran

resultar afectadas por el plan. En el caso de la Administración autonómica, además, en cumplimiento del principio de lealtad institucional, si el órgano informante advirtiera que existe algún aspecto del plan sometido a informe del que pudiera resultar una manifiesta infracción del ordenamiento jurídico, lo pondrá en conocimiento del promotor del plan.

5. Independientemente de lo anterior, se solicitarán los informes que sean preceptivos de conformidad con la legislación sectorial, con los efectos previstos en la misma y en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 22.- Aprobación inicial.

1. A la vista del resultado de los trámites anteriores, se elaborará el documento del plan que vaya a someterse a la aprobación inicial, seleccionándose aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales; y, de ser preciso, se modificará el contenido del estudio ambiental estratégico.

2. Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano competente elegirá la alternativa o alternativas más adecuadas a la vista de la propuesta que le formulen los servicios administrativos.

3. El documento resultante, que incorporará la alternativa o alternativas seleccionadas, se someterá a informe de los servicios técnicos y jurídicos, así como de las distintas áreas y organismos dependientes o adscritos a la Administración promotora que puedan resultar afectados por el plan en razón de las competencias que ejercen, en el plazo máximo de un mes. En el caso de que los informes internos se contradigan se elevará el conflicto al órgano correspondiente, para que resuelva la discrepancia mediante la emisión de un informe final.

Artículo 23.- Información pública, consulta e informes preceptivos de la aprobación inicial.

1. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública, consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas y solicitud de los informes sectoriales preceptivos, en los términos previstos en el artículo 21 del presente Reglamento.

2. Transcurrido el plazo de información pública, consulta e informes preceptivos se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas, actualizándose, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

3. Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, por el órgano promotor se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública, consulta y de solicitud de informes preceptivos por plazo de cuarenta y cinco días.

Artículo 24.- Declaración Ambiental Estratégica y propuesta final de Plan.

1. El expediente de evaluación ambiental estratégica, incluyendo la propuesta final de plan, se remitirá al órgano ambiental, a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, en el plazo máximo previsto para cada instrumento de ordenación, contados

desde la recepción del expediente completo, prorrogables por un mes más por razones debidamente motivadas y comunicadas a la Administración promotora.

2. El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático. Si el órgano ambiental considera que la información pública no se ha realizado correctamente requerirá al órgano sustantivo para que lo subsane. Asimismo, si el órgano ambiental concluyera que es necesaria información adicional solicitará al órgano promotor la información que sea imprescindible que complete el expediente, informando de ello al órgano sustantivo. En estos casos, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Transcurrido el plazo de tres meses, sin que se hubiese subsanado el expediente y/o remitido la información adicional, o fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando la resolución de terminación a ambos órganos.

3. Si en el expediente de evaluación ambiental estratégica no constara alguno de los informes de las Administraciones públicas afectadas consultadas y el órgano ambiental no dispusiera de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental estratégica, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe, o lo complete, en el plazo de diez días hábiles. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor y suspende el plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Si transcurrido el plazo de diez días el órgano ambiental no hubiese recibido el informe, comunicará al promotor y, en su caso, al órgano sustantivo, la imposibilidad de continuar el procedimiento.

4. Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica se comunicará al promotor y, en su caso, al órgano sustantivo, y se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y en las sedes electrónicas del órgano ambiental y de la Administración competente, en el plazo de quince días hábiles, salvo que existan discrepancias sobre su contenido. Contra la declaración ambiental estratégica no procederá recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la aprobación definitiva del plan.

5. La declaración ambiental estratégica tendrá la vigencia, y, en su caso, podrá modificarse, de conformidad con lo establecido por la legislación básica estatal de evaluación ambiental.

Artículo 25.- Resolución de discrepancias.

1. En el supuesto de que existan discrepancias, el órgano que tramita el plan trasladará al órgano ambiental escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia.

2. Recibido el escrito de discrepancias, el órgano ambiental deberá pronunciarse en un plazo máximo de treinta días hábiles. Si el órgano ambiental no se pronunciase en el citado plazo, se entenderá que mantiene su criterio respecto del contenido de la declaración ambiental estratégica.

3. De mantenerse la discrepancia, el órgano que tramita el plan elevará la misma al órgano que tenga la competencia para resolverla, que habrá de resolverla en treinta días hábiles. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia.

4. El acuerdo por el que se resuelva la discrepancia se publicará en el Boletín Oficial de Canarias junto con la declaración ambiental estratégica, así como en la sede electrónica de la Administración promotora y, cuando pertenezca a una Administración diferente, en la sede electrónica del órgano ambiental.

Artículo 26.- Aprobación definitiva.

1. Una vez publicada la declaración ambiental estratégica, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan y previo informe jurídico y técnico, a la aprobación definitiva por el órgano competente, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

2. El documento del plan que se someta a la aprobación definitiva deberá ir acompañado de un documento-resumen que detalle las líneas básicas de la ordenación, las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

3. Una vez aprobado de forma definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial correspondiente a los efectos de su entrada en vigor, y en la sede electrónica de la Administración que lo aprueba. Igualmente, se procederá a la publicación de la documentación exigida por la legislación básica de evaluación ambiental.

Artículo 27.- Excepciones.

La tramitación de los proyectos de interés insular o autonómico y del planeamiento urbanístico de desarrollo se regirá por su régimen específico.

TÍTULO II

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN GENERAL DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

Sección 1ª

Contenido y documentación

Artículo 28.- Contenido y alcance.

1. Las directrices de ordenación (DO) constituyen el instrumento de ordenación territorial estratégica del Gobierno de Canarias, constituyendo el marco de referencia para los restantes instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma.

2. Las directrices de ordenación, que podrán ser generales o sectoriales, tendrán el contenido y alcance previsto en los artículos 89 y 90 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En caso de coincidencia sobre un mismo ámbito territorial, las directrices de ordenación sectorial prevalecerán sobre las directrices de ordenación general, salvo en las determinaciones relativas a los recursos naturales.

Artículo 29.- Documentación.

1. Las directrices de ordenación estarán integradas por los documentos siguientes:

a) Memoria, en la que se deberán expresar: los elementos recogidos en el artículo 91.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, incluyendo en las directrices sectoriales el análisis de la actividad objeto de ordenación y los aspectos del sistema territorial directamente relacionados; el diagnóstico territorial y ambiental del ámbito o actividad y la evaluación de los elementos significativos de la estructura territorial; y los estudios previos realizados, que se incorporarán como anexos a la misma.

b) Normativa, en la que se contendrá únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.

c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los planos de información y de los planos de ordenación que se estimen necesarios, en la escala que resulte adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido.

d) Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Para su difusión pública, se elaborará un documento resumen que pueda ser fácilmente comprensible.

Sección 2ª

Procedimiento

Artículo 30.- Iniciativa.

1. La iniciativa para la elaboración de las directrices de ordenación corresponderá al Gobierno de Canarias, a propuesta de:

a) La consejería competente en materia de ordenación del territorio, cuando las directrices de ordenación afecten a la competencia de dos o más consejerías y, en todo caso, para las de carácter general.

b) La consejería competente por razón de la materia, en los restantes casos.

2. El acuerdo de iniciación deberá recoger las causas que la justifiquen, los objetivos que se persiguen, los plazos estimados y la Consejería competente para su elaboración. Asimismo, podrá incluir la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y/o la suspensión de licencias.

Artículo 31.- Tramitación.

La tramitación y evaluación de las directrices de ordenación seguirán los trámites comunes previstos en el capítulo cuarto del Título primero del presente Reglamento, con las siguientes singularidades:

1º. El plazo de consulta previa no podrá ser inferior a un mes ni superior a dos meses.

2º. El plazo de inadmisión de la solicitud de evaluación es de un mes.

3º. El plazo de consulta ambiental es de dos meses.

4º. Los trámites de información pública, consulta e informes preceptivos, tendrán un plazo mínimo de cuarenta y cinco días y máximo de tres meses. La información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la Comunidad Autónoma, uno por cada provincia, y en la sede electrónica de la consejería.

5º. Finalizado el plazo de información pública y de consulta del documento aprobado inicialmente, se procederá a la aprobación provisional de las directrices de ordenación por el titular de la consejería, acordándose su remisión al Parlamento para su debate conforme al procedimiento establecido para el examen de los planes y programas remitidos por el Gobierno. Además del documento de las directrices se remitirá la documentación ambiental y un documento-resumen de la participación pública e institucional.

6º. A continuación del trámite parlamentario, el titular de la consejería elaborará la propuesta final de las directrices, que se remitirá al órgano ambiental, a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción del expediente completo, prorrogables por un mes más por razones justificadas, que deberán comunicarse a la consejería que promueve el procedimiento.

7º. La aprobación definitiva corresponde al Gobierno de Canarias.

8º. El documento de las directrices aprobado de forma definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica de la consejería competente, con la documentación prevista en la legislación básica en materia de evaluación ambiental.

CAPÍTULO II

PLANES INSULARES DE ORDENACIÓN

Sección 1ª

Contenido y documentación

Artículo 32.- Objeto, fines, contenido, alcance y determinaciones.

1. Los planes insulares de ordenación (PIO) constituyen 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.

2. El objeto, fines, contenido, alcance y determinaciones de los planes insulares de ordenación son los previstos en los artículos 94 a 100 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 33.- Documentación.

1. Los planes insulares de ordenación estarán integrados por los documentos siguientes:

a) Memoria, en la que se deberán expresar los elementos recogidos en el artículo 101.1.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; las alternativas de ordenación; y los estudios previos o complementarios realizados, que se incorporarán como anexos a la misma.

b) Normativa, en la que se contendrá únicamente determinaciones que sean de directa aplicación.

c) Documentación gráfica, en su caso, que constará de los planos de información y de los planos de ordenación que se estimen necesarios, en la escala que resulte adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido.

d) Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

e) Estudio económico y la programación de los sistemas generales y equipamientos estructurantes que prevean, en su caso.

2. Para su difusión pública, se elaborará un documento resumen, no técnico, que pueda ser fácilmente comprensible.

Sección 2ª

Procedimiento

Artículo 34.- Competencia.

Corresponde a los cabildos insulares la competencia para formular, elaborar y aprobar los planes insulares de ordenación.

Artículo 35.- Tramitación.

1. La tramitación y evaluación de los planes insulares de ordenación seguirán los trámites comunes previstos en el Capítulo IV del Título I del presente Reglamento, así como los específicos recogidos en los artículos 102 y 103 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con las siguientes singularidades:

1º. El plazo de consulta previa no podrá ser inferior a un mes ni superior a dos meses.

2º. El plazo de inadmisión de la solicitud de evaluación es de veinte días hábiles.

3º. El plazo de consulta ambiental es de dos meses.

4º. Los trámites de información pública, consulta e informes preceptivos, tendrán un plazo mínimo de cuarenta y cinco días y máximo de tres meses. La información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla, en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica del Cabildo.

5º. El plazo para formular la declaración ambiental estratégica es de tres meses, prorrogable por un mes más.

2. Concluida la tramitación, y una vez aprobado definitivamente, se procederá a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica del Cabildo.

TÍTULO III

PLANES Y NORMAS DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS Y RED NATURA 2000

CAPÍTULO I

CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

Artículo 36.- Contenido, alcance y determinaciones.

Los planes y normas de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000 tendrán el contenido, alcance y determinaciones, previstas en los artículos 104 a 110, 169 y 175 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 37.- Documentación.

Los planes y normas de espacios naturales protegidos estarán integrados por los documentos siguientes:

a) Memoria, que contendrá un estudio de los ecosistemas, un diagnóstico del estado de conservación del espacio y los recursos, delimitará las distintas zonas, el régimen de protección y el aprovechamiento de los recursos, si diera lugar, objetivos y estrategia de gestión, y criterios de seguimiento ecológico, debiendo justificar la compatibilidad de la clasificación y categorización del suelo, del régimen de usos e intervención, y de las condiciones para la autorización que se establezcan, con los fines de protección del espacio.

b) Normativa de directa aplicación, incluyendo zonificación, en su caso clasificación y categorización de suelo, régimen de usos e intervenciones y condiciones para la autorización de los usos, así como determinaciones de gestión y seguimiento.

c) Anexo cartográfico.

d) Documentación ambiental, en su caso.

e) Estudio económico de las actuaciones que se prevean, en su caso.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO

Artículo 38.- Iniciativa.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 112 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, salvo en el caso de los parques nacionales, la competencia para formular los instrumentos de ordenación de los espacios naturales corresponde a los cabildos insulares, que podrá acordar su iniciación:

- a) A iniciativa del propio cabildo, previo informe del correspondiente patronato insular de espacios naturales protegidos.
- b) A propuesta de los patronatos insulares de espacios naturales protegidos y de los ayuntamientos, en los espacios naturales protegidos sobre los que ejerzan sus competencias, mediante solicitud acompañada de certificación del acuerdo adoptado por su órgano rector y de un documento base.

Artículo 39.- Procedimiento.

1. La tramitación de los planes rectores de uso y gestión de parques naturales y rurales, los planes directores de las reservas naturales, integrales y especiales, los planes especiales de los paisajes protegidos y los planes de protección y gestión de lugares de la Red Natura 2000 no incluidos en la red canaria de espacios protegidos, tiene las siguientes particularidades:

- a) La elaboración de avance solo será preceptiva en los planes rectores de uso y gestión de parques rurales, de parques naturales cuando exista asentamiento de población preexistente, y en los planes especiales de paisajes protegidos.
- b) En el caso de los planes rectores de uso y gestión, el plazo para evacuar los informes y las consultas será de dos meses.
- c) Cuando la iniciativa sea del cabildo insular, se dará trámite de consulta al patronato insular de espacios naturales protegidos.
- d) Se dará trámite de consulta a los Ayuntamientos afectados y a la Administración autonómica.
- e) De conformidad con lo previsto en la disposición adicional décima de la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, únicamente deberán someterse a evaluación ambiental estratégica cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los términos previstos en la legislación estatal básica.
- f) La aprobación corresponderá a los cabildos insulares, previo informe preceptivo del departamento competente del Gobierno de Canarias.

g) En lo no previsto, se estará al procedimiento de aprobación de los planes territoriales de ordenación adecuado a la finalidad protectora de estos instrumentos y a la obligación o no de evaluación ambiental estratégica.

2. Las normas de conservación de los monumentos naturales y de los sitios de interés científico se aprobarán por el cabildo, previo cumplimiento de los trámites de solicitud de los informes preceptivos y de información pública y consulta a las Administraciones afectadas y personas interesadas por plazo de cuarenta y cinco días.

3. La elaboración de los planes rectores de uso y gestión de los parques nacionales se regirán por su normativa específica. Su tramitación corresponde al departamento competente de la Administración autonómica, y su aprobación al Gobierno de Canarias, en el marco de la legislación estatal básica.

4. En cuanto a los planes de desarrollo sectorial de los parques nacionales se estará a lo dispuesto en el artículo 114.3 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

TÍTULO IV

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I

PLANES TERRITORIALES DE ORDENACIÓN

Sección 1ª

Contenido y documentación

Artículo 40.- Contenido y alcance.

1. Los planes territoriales de ordenación constituyen un instrumento de ordenación de la isla en concreción y desarrollo de los planes insulares y, en su caso, de las directrices de ordenación.

2. Los planes territoriales de ordenación, que podrán ser parciales o especiales, tendrán el contenido y alcance previstos en los artículos 119 a 120 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 41.- Documentación.

1. Los planes territoriales de ordenación estarán integrados por los documentos siguientes:

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria; y 2. Planos de información, en la escala que resulte adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación, en la que se deberá recoger el análisis de alternativas y los estudios previos o complementarios realizados, que se incorporarán como anexos a la misma; 2. Planos de ordenación, en la escala que resulte adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido; 3. Normativa; 4. Programa de actuación y estudio económico-financiero.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. También forman parte del contenido documental del plan los informes de contestación a las alegaciones presentadas en los trámites preceptivos de participación pública y de consulta correspondientes a las distintas fases de su tramitación.

Sección 2ª

Procedimiento

Artículo 42.- Iniciativa y acuerdo de iniciación.

1. La iniciativa para formular planes territoriales parciales (PTP) y especiales (PTE) corresponderá a los cabildos insulares.

En el caso de los planes territoriales especiales (PTE), la iniciativa para formular podrá corresponder también al Gobierno de Canarias, a través de la consejería competente por razón de la materia.

2. Con independencia de quien formule la iniciativa, el acuerdo de iniciación del procedimiento de elaboración del plan corresponde al Pleno del Cabildo, debiendo establecer lo siguiente:

a) Fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación.

b) Designar el órgano promotor y ambiental, de acuerdo con sus propias normas organizativas.

c) Designar un director responsable de la elaboración del plan.

d) Establecer un cronograma estimado de tramitación.

e) Adoptar la medida cautelar de suspensión de la tramitación de los instrumentos de ordenación, y/o la suspensión de licencias, en su caso.

Artículo 43.- Competencia.

1. Corresponde a los cabildos insulares la competencia para proponer, elaborar y aprobar los planes territoriales parciales (PTP) y especiales (PTE).

2. El acuerdo de iniciación, la aprobación inicial y la aprobación definitiva corresponden, en todo caso, al Pleno del Cabildo. La aprobación definitiva del plan podrá ser total o parcial.

Artículo 44.- Tramitación.

1. La tramitación y evaluación de los planes territoriales de ordenación seguirán los trámites comunes previstos en el Capítulo IV del Título I del presente Reglamento, con las siguientes singularidades:

1º. El plazo de consulta previa es de un mes.

2º. El plazo de inadmisión de la solicitud de evaluación es de veinte días hábiles.

3º. El plazo de consulta ambiental es de dos meses.

4º. Los trámites de información pública, consulta e informes preceptivos, tendrán un plazo mínimo de cuarenta y cinco días y máximo de dos meses. La información pública se anunciará en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla, en el boletín oficial de Canarias y en la sede electrónica del cabildo.

5º. El plazo máximo para formular la declaración ambiental estratégica es de dos meses. Esta declaración se publicará conforme determina la legislación básica; si bien, cuando la formulación no correspondiente al cabildo insular, la misma se publicará también en la sede electrónica del órgano ambiental.

6º. Si las determinaciones del plan territorial afectasen a un espacio natural protegido, incluidos los de la Red Natura 2000, se requerirá informe del órgano encargado de su gestión. Cuando no estuviese constituido el órgano de gestión, el informe de compatibilidad deberá ser emitido por el correspondiente cabildo insular.

2. Concluida la tramitación, y una vez aprobado, se procederá a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias, así como en la sede electrónica de la Administración promotora, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CAPÍTULO II

PROYECTOS DE INTERÉS INSULAR O AUTONÓMICO

Sección 1ª

Contenido

Artículo 45.- Objeto, determinaciones y fuerza jurídica.

1. Los proyectos de interés insular (PII) o autonómico (PIA) pueden tener por objeto la ordenación territorial y urbanística y el diseño de sistemas generales, dotaciones y

equipamientos estructurantes, así como actuaciones industriales, energéticas, turísticas no alojativas, culturales, deportivas, sanitarias o de naturaleza análoga, de carácter estratégico, cuando sea preciso para atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes de acuerdo con lo establecido por el artículo 123 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Igualmente, los proyectos de interés insular (PII) o autonómico (PIA) pueden tener por objeto la ejecución de esas infraestructuras y de cualesquiera de esas actuaciones, previstas en los instrumentos de ordenación, cuando sea preciso para atender la misma clase de necesidades a que se refiere el apartado anterior.

3. Todos estos proyectos pueden aprobarse en ejecución de las Directrices, del planeamiento insular o bien de forma autónoma. Por su finalidad, las determinaciones de ordenación que incorporen, como las condiciones de ejecución que establezcan, prevalecen sobre el planeamiento insular y municipal en los términos fijados por el artículo 126 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. Los proyectos de interés insular o autonómico contendrán, cuando menos, las determinaciones establecidas en el artículo 125 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

5. La proyección espacial y territorial de estos proyectos se acomodará a las prioridades y limitaciones fijadas por el artículo 123.4 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

6. Todos los proyectos de interés insular o autonómico son inmediatamente ejecutivos, sin que sea preciso incorporar sus determinaciones, estructurales y/o pormenorizadas, a otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

7. Igualmente, dado su carácter finalista, los proyectos de interés insular o autonómico incorporarán todas las determinaciones precisas para su gestión y ejecución, incluyendo los instrumentos de reparcelación, de urbanización y convenios que sean necesarios. A estos efectos, la Administración competente podrá emplear cualquiera de las formas admitidas en la legislación urbanística, contractual y, en su caso, patrimonial.

8. La gestión y ejecución de los proyectos corresponde a la Administración pública que los aprueba, sin que ello impida la colaboración interadministrativa mediante convenio.

Sección 2ª

Procedimiento de elaboración y aprobación

Artículo 46.- Iniciativa pública.

1. La iniciativa pública para la elaboración de un proyecto de interés insular o autonómico corresponde, respectivamente, al Pleno del Cabildo insular y al Gobierno de Canarias.

2. En orden a ejercer esa iniciativa, el órgano correspondiente adoptará un acuerdo de iniciación en el que se dé cuenta de las circunstancias sobrevenidas o de urgencia que motivan el proyecto, y de su carácter estratégico, y se declare de interés insular o autonómico.

3. La formulación de la propuesta para adoptar el anterior acuerdo puede proceder del departamento o la consejería con competencias por razón de la materia o, de afectar, a dos o más órganos superiores, de la que sea competente en materia de ordenación territorial. Este órgano viene obligado a acompañar la propuesta con los documentos e informes precisos para que pueda ser adoptado el acuerdo mencionado.

4. La iniciativa de elaboración será igualmente pública cuando proceda de otra Administración pública y la misma sea asumida, a efectos de su tramitación, por el Cabildo Insular o por el Gobierno de Canarias, en particular en los casos en que se produzca una concurrencia de competencias. En caso contrario, la propuesta será tramitada conforme al procedimiento del artículo siguiente.

5. El acuerdo de iniciación deberá incorporar la documentación prevista en el apartado 3 del artículo siguiente, a excepción del pago del canon previsto en la letra e) y la prestación de garantía de la letra f).

Artículo 47.- Iniciativa privada.

1. Los proyectos de interés insular o autonómico pueden ser promovidos por sujetos privados mediante la formulación de una solicitud dirigida al órgano insular o autonómico competente.

2. Con carácter previo a presentar la solicitud a que se refiere el apartado siguiente, el promotor podrá recabar de la Administración competente un informe previo de viabilidad de la propuesta o proyecto que pretenda plantear, aportando, a este efecto una memoria explicativa de su objeto. El informe se emitirá en un mes, transcurrido el cual se entenderá favorable. En todo caso, este informe no prejuzga ni condiciona la decisión final que adopte la Administración correspondiente cuando conozca la iniciativa en detalle.

3. La solicitud de un proyecto de interés insular o autonómico deberá estar acompañada de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa y la descripción detallada de la ordenación y de las previsiones de ejecución necesarias, incluido el análisis ambiental de las distintas alternativas, con inclusión de la alternativa cero, y sus posibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales.

b) Proyecto de obra, en su caso.

c) Solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran necesarias para la conexión con las redes generales de servicios y comunicaciones, garantizando la operatividad y calidad de las infraestructuras públicas preexistentes.

d) Asunción de todos los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento y, en su caso, el pago del correspondiente canon.

e) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, en el que se precisará la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, las fuentes de financiación y el canon que deba pagarse al municipio o municipios afectados.

f) Acreditación de la prestación de garantía correspondiente.

g) Acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno.

h) Documentación gráfica que sea precisa para reflejar con claridad y precisión las determinaciones exigidas legalmente.

i) Documentación ambiental, que incluirá en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

j) Normativa territorial y urbanística aplicable, en su caso.

Artículo 48.- Admisión de la iniciativa privada.

1. Una vez recibida la solicitud y comprobado el cumplimiento de los requisitos y contenidos preceptivos, el departamento autonómico o la consejería insular competente por razón de la materia, previo informe de los municipios en cuyo suelo se pretenda ejecutar, elevará la petición junto con la propuesta correspondiente al Gobierno o al Pleno, a los efectos de que ese órgano se pronuncie, de forma discrecional, sobre el interés insular o autonómico del proyecto planteado.

2. En caso de que se denegara el interés público, el órgano gestor procederá al archivo de la solicitud, notificándolo al promotor. Transcurridos tres meses sin que se hubiera notificado la decisión correspondiente, la petición se entenderá desestimada por silencio administrativo.

3. En el supuesto que se declarara el interés autonómico o insular del proyecto formulado se continuará la tramitación.

4. La declaración de interés autonómico o insular no condiciona ni prejuzga la decisión final que adopte el órgano competente.

Artículo 49.- Instrucción.

1. Declarado el interés insular o autonómico o, en caso de iniciativa pública, adoptado el acuerdo de iniciación, se someterá el expediente a información pública, a audiencia de las personas propietarias afectadas por plazo de un mes a contar de la publicación del acuerdo

en el boletín oficial de canarias. Igualmente, se anunciará en al menos dos de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica de la administración.

2. Con carácter simultáneo de los trámites anteriores y en el mismo plazo, el proyecto se someterá a informe de la Administración autonómica o insular, según corresponda, y de los municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores. La falta de emisión de informes no interrumpirá la tramitación. No se tendrán en cuenta los informes y alegaciones recibidas fuera de plazo.

3. Cuando el proyecto tenga por objeto la ordenación y el diseño, y no solo la ejecución de una infraestructura o actuación concreta, con anterioridad a la apertura de los trámites señalados, se recabará el parecer del órgano ambiental de conformidad con lo dispuesto por la Ley estatal de evaluación ambiental, adaptando los trámites de aprobación a los propios de la evaluación ambiental estratégica, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 129 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. En los casos en que el proyecto no comporte ordenación, la iniciativa se someterá a evaluación de impacto ambiental cuando proceda de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos y en la legislación básica de evaluación ambiental.

Artículo 50.- Resolución de discrepancias.

Concluida la instrucción del procedimiento, una vez informadas las alegaciones y los informes institucionales, si uno o varios de los municipios en cuyo territorio vaya a implantarse el proyecto han manifestado disconformidad con el mismo, el expediente se elevará al Gobierno de Canarias para que, previa ponderación de los intereses concurrentes, adopte la decisión que sea pertinente en consideración al interés público que deba prevalecer.

Artículo 51.- Aprobación definitiva.

1. El Pleno del Cabildo o el Gobierno de Canarias, a la vista de lo actuado, adoptarán el acuerdo que consideren más adecuado para los intereses públicos que representan.

2. En caso de ser favorable, el acuerdo de aprobación del proyecto podrá contener las condiciones y las medidas correctoras que se estimen precisas.

3. En otro caso, el órgano competente acordará motivadamente denegar la aprobación del proyecto. El transcurso de seis meses desde la notificación de la declaración de interés insular o autonómico sin que se hubiera adoptado acuerdo expreso permitirá el promotor privado entender desestimada su iniciativa por silencio administrativo.

4. Una vez aprobado, el órgano competente remitirá el acuerdo de aprobación del proyecto de interés insular o autonómico al Boletín Oficial de Canarias para su publicación, conforme a lo previsto en el artículo 128.f) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. En el caso de que sea de iniciativa privada, el coste correrá a cargo del promotor.

Sección 3ª

Efectos y ejecución

Artículo 52.- Efectos.

1. Una vez publicado el proyecto de interés insular o autonómico producirá los efectos jurídicos establecidos en el artículo 130 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.

2. En particular, estos proyectos están exentos de licencia urbanística en los términos recogidos en el artículo 331, apartados 1.g) y 2, de la misma Ley.

Artículo 53.- Ejecución.

1. El proyecto aprobado tendrá vigencia hasta la finalización de su completa ejecución. No obstante, el órgano que lo hubiere aprobado, previo expediente contradictorio, podrá acordar su extinción anticipada en los supuestos y con los efectos jurídicos señalados por el artículo 131 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En los casos previstos legalmente, y a instancia del interesado, el promotor del proyecto aprobado podrá ser sustituido por otra persona o entidad previa autorización de la Administración competente.

TÍTULO V

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 54.- Instrumentos de ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística se realizará a través de los planes e instrumentos previstos en los artículos 133 y 134 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el artículo 2 del presente Reglamento.

2. Los instrumentos de ordenación utilizarán las siguientes abreviaturas:

A. Normas técnicas del planeamiento urbanístico (NTPU).

B. Planes generales de ordenación (PGO).

C. Instrumentos urbanísticos de desarrollo:

a) Planes parciales (PP).

b) Planes especiales (PE).

D. Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial:

- a) Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU).
- b) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM).

E. Instrumentos complementarios:

- a) Estudios de Detalle (ED).
- b) Catálogos (CTGO).
- c) Ordenanzas municipales de edificación (OME).
- d) Ordenanzas municipales de urbanización (OMU).
- e) Ordenanzas provisionales insulares (OPI).
- f) Ordenanzas provisionales municipales (OPM).

Artículo 55.- Niveles de ordenación urbanística.

La ordenación urbanística de los municipios canarios se desarrolla a través de la ordenación estructural y pormenorizada, en los términos y con los límites previstos en los artículos 135, 136 y 137 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 56.- Estándares en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las reglas sustantivas de ordenación establecidas por el artículo 138 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En el caso particular de la ordenación de ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad se estará a lo dispuesto en la disposición adicional quinta del presente Reglamento.

Artículo 57.- Límites de la potestad de planeamiento urbanístico.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico respetarán los límites previstos en el artículo 139 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias sobre reclasificación, incremento de la edificabilidad media y densidad global y realización de modificaciones.

Artículo 58.- Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:

a) Tomo I. Documentos de información, que estarán integrados por: 1. Memoria informativa; 2. Planos de información; 3. Anexos.

b) Tomo II. Documentos de ordenación, que estarán integrados por: 1. Memoria justificativa de la ordenación; 2. Planos de ordenación; 3. Normativa; 4. Programa

de actuación urbanística, si procede; 5. Estudio económico-financiero; 6. Informe de sostenibilidad económica, en su caso; 6. Catálogos; 7. Anexos.

c) Tomo III. Documentación ambiental, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.

Artículo 59.- Memoria informativa.

1. La memoria informativa realizará una descripción lo más detallada posible de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación de que se trate, recogiendo todos aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos, entre ellos los siguientes:

a) Planeamiento vigente con anterioridad.

b) Situación en el territorio.

c) Características naturales del territorio desde el punto de vista geológico, topográfico, climático, biológico, natural y otras.

d) Zonas en las que se asienta la población sobre el territorio, condición socio-económica, evolución y cualquier otro aspecto de interés en relación con la misma, destacando aquellas zonas que por sus condiciones de urbanización y edificación puedan clasificarse como suelo urbano consolidado.

e) Descripción del suelo rústico existente haciendo referencia a los valores que concurren o han variado en relación con sus diversas categorías.

f) Descripción de aquellas zonas afectadas por la legislación sectorial, que pueden ser objeto de competencia de otras administraciones o sometidos a instrumentos de ordenación diferentes, tales como espacios naturales, carreteras, puertos, aeropuertos, costas, bienes hidráulicos, instalaciones penitenciarias o militares, centros de atención a emigrantes, entre otras.

g) Descripción de aquellas zonas en la que se encuentren bienes sometidos a la normativa sobre patrimonio histórico-artístico.

h) Identificación de las zonas en relación con los usos a los que estuvieran destinados, recogiendo las edificaciones, construcciones o infraestructuras y vegetación existentes.

i) Sistemas generales y dotaciones locales existentes.

2. Asimismo, formará parte de la memoria informativa los aspectos relativos a la protección del paisaje.

3. Se incorporarán como anexos a la memoria informativa los estudios que se hubieran realizado.

4. Sin perjuicio de su inclusión en los instrumentos para la ejecución del planeamiento, la información catastral podrá formar parte de los instrumentos de desarrollo.

Artículo 60.- Planos de información.

Los planos de información reflejarán gráficamente, a una escala adecuada, los aspectos recogidos en la memoria de información, con las limitaciones previstas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 61.- Memoria justificativa.

1. La memoria justificativa contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma. En particular deberá hacer referencia:

a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.

b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.

c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.

d) Justificación de la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.

e) Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.

f) Justificación de los usos globales del territorio.

g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.

h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.

2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

Artículo 62.- Planos de ordenación.

1. Los planos de ordenación deberán reflejar:

a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.

b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.

c) Los sistemas generales y dotaciones locales.

d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.

2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.

3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación.

Artículo 63.- Normativa.

1. La normativa establecerá, de forma clara y sencilla, las determinaciones y mandatos necesarios para asegurar la efectividad de los instrumentos de ordenación, según la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.

2. Dentro del contenido de la normativa, ajustado a cada instrumento de ordenación, se incluirán disposiciones relativas a:

a) Generalidades y conceptos utilizados.

b) Régimen urbanístico del suelo, incluyendo los usos permitidos, compatibles y prohibidos.

c) Las disposiciones adecuadas para dar efectividad al contenido del plan, en el marco del ordenamiento jurídico.

3. La normativa se realizará utilizando la técnica jurídica necesaria para la redacción de normas, separando aquellas determinaciones en artículos, que se podrán agrupar, si fuera necesario, en títulos, capítulos y secciones. Se añadirán las disposiciones adicionales, derogatorias, transitorias y finales que fueran precisas.

4. Las normas urbanísticas del plan no podrán:

a) Reproducir otras disposiciones legales o reglamentarias, salvo cuando sea imprescindible para la intelegibilidad del texto.

b) Introducir recomendaciones.

c) Incluir prohibiciones de carácter genérico. Se incluyen aquí las cláusulas del tipo “queda prohibido todo lo no previsto expresamente en esta norma o plan”.

d) Recoger contenido propio de las ordenanzas de edificación o urbanización.

5. Las determinaciones previstas en la normativa que incumplan lo previsto en el apartado anterior serán nulas y se tendrán por no puestas.

Artículo 64.- Estudio económico-financiero.

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado.

2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:

a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.

b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:

a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.

b) Espacios de jardinería y zonas verdes.

c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.

d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.

e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.

f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.

g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.

h) Establecimiento de servicios de transporte.

i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.

j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.

k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.

Artículo 65.- Informe de sostenibilidad económica.

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal.

Artículo 66.- Documentación ambiental.

1. La documentación ambiental incorporará la información prevista por la legislación básica de evaluación ambiental en función del tipo de evaluación que corresponda.

2. Cuando por aplicación de la legislación no fuera necesaria realizar la evaluación ambiental estratégica, la información ambiental que corresponda formará parte de los documentos de información y de ordenación.

CAPÍTULO II**NORMAS TÉCNICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO****Artículo 67.- Objeto.**

1. Las normas técnicas del planeamiento urbanístico (NTPU) previstas en el artículo 141 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tendrán por objeto establecer:

a) Requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico, así como normas específicas que deban ser observadas por estos en la ordenación del espacio litoral y el uso turístico.

b) Criterios para determinar la dimensión, idoneidad y condiciones de contigüidad o extensión que deban cumplir los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber los crecimientos previsibles de carácter residencial, turístico, industrial y terciario.

c) Criterios para la determinación de estándares mínimos de suelo para equipamientos y dotaciones, incluyendo entre ellos la perspectiva de la igualdad de género.

d) Tipos y condiciones de establecimientos susceptibles de ser implantados en suelo rústico y particularmente de los industriales.

e) Criterios para la apreciación de la inadecuación objetiva de los terrenos para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, por razones económicas, geotécnicas o morfológicas.

f) Criterios de sostenibilidad y de eficiencia energéticas a contemplar por el planeamiento.

g) Normalización de todas las tramas representativas de las clasificaciones, categorizaciones y usos, que habrán de utilizarse en ortofotos actualizadas -con delimitaciones de las parcelas catastrales superpuestas- y en los planos y documentación gráfica en general de los instrumentos de ordenación territorial, de ordenación de los recursos naturales, de regulación de los espacios naturales y de ordenación urbanística.

h) Normalización de plantillas de índices y desarrollo sistemático y, estándares del contenido de los instrumentos de ordenación, para armonizar las siglas identificativas, el formato, volumen y lenguaje de todos ellos, favoreciendo así su comprensión y manejo por todas las personas y simplificando los trabajos de redacción.

2. Las Normas Técnicas podrán aprobarse con carácter general o parcial, haciendo referencia a uno o a varios instrumentos de ordenación.

Artículo 68.- Procedimiento.

1. Las normas técnicas del planeamiento se aprobarán por Decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. En el procedimiento deberá darse audiencia a los cabildos insulares, a los municipios, a la federación canaria de municipios, así como a las organizaciones profesionales y sociales vinculadas con la materia, con carácter previo a su aprobación.

3. Las Normas Técnicas podrán incorporar flujogramas que faciliten la correcta tramitación de los instrumentos de ordenación.

4. Una vez aprobadas y publicadas, las normas técnicas serán vinculantes para todos los instrumentos de ordenación urbanística, si bien su incorporación se producirá con ocasión de la modificación sustancial de cada uno de ellos.

CAPÍTULO III**PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN**

Sección 1ª

Objeto y contenido

Artículo 69.- Objeto y contenido.

Los planes generales de ordenación (PGO) definen el modelo territorial y urbanístico del municipio en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación y del planeamiento insular con el contenido al que se refiere el artículo 142 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Sección 2ª

Procedimiento

Artículo 70.- Iniciativa.

1. La competencia para formular, elaborar y aprobar los planes generales de ordenación corresponde a los municipios de conformidad con lo previsto en los artículos 143 y 144 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y del presente Reglamento.

2. Con carácter general, el acuerdo de iniciación, la aprobación inicial y la aprobación definitiva corresponden al Pleno del ayuntamiento. La aprobación definitiva podrá ser total o parcial. En el caso de los municipios de gran población, la aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 71.- Tramitación.

1. La tramitación y evaluación de los planes generales de ordenación seguirán los trámites comunes previstos en el Capítulo IV del Título I del presente Reglamento, con las siguientes singularidades:

1º. El plazo de consulta previa es de un mes.

2º. El plazo de inadmisión de la solicitud de evaluación es de veinte días hábiles.

3º. El plazo de consulta ambiental es de cuarenta y cinco días hábiles.

4º. Los trámites de información pública, consulta e informes preceptivos, tendrán un plazo mínimo de cuarenta y cinco días y máximo de dos meses. La información pública se anunciará en el boletín oficial de Canarias, en al menos uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

5º. El plazo para formular la declaración ambiental estratégica es de dos meses, pudiendo ser ampliado otro mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al ayuntamiento.

2. Concluida la tramitación, y una vez aprobado definitivamente, se procederá a la publicación del acuerdo y la normativa tanto en el Boletín Oficial de Canarias como en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente de conformidad con lo previsto en la legislación básica de régimen local, en los términos descritos en el artículo 103 del presente Reglamento.

3. Cuando el Plan General de Ordenación cuente con la ordenación estructural y se pretenda desarrollar la ordenación pormenorizada completa, en su elaboración, evaluación ambiental y aprobación se aplicará el procedimiento previsto para los planes parciales y especiales de ordenación regulado por los artículos 72 a 84 de este Reglamento.

4. En el supuesto de que el Plan General de Ordenación de un municipio de menos de 100.000 habitantes incorpore toda la ordenación, la evaluación ambiental estratégica de lo pormenorizado podrá ser encomendada, mediante convenio, al órgano ambiental autonómico por el Ayuntamiento correspondiente. En este caso, los trabajos de evaluación podrán iniciarse de forma simultánea a los trámites de formalización del convenio.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

Sección 1ª

Objeto y clases

Artículo 72.- Planes parciales de ordenación.

Los planes parciales de ordenación (PP) a los que se refiere el artículo 145 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto en ámbitos de suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable:

a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento cuando no se encuentren ordenados directamente por el plan general.

b) Modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida por el plan general de ordenación, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con las determinaciones que establezca dicho plan.

Artículo 73.- Planes especiales de ordenación.

1. Los planes especiales de ordenación (PE) previstos en el artículo 146 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.

2. Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:

- a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.
- b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.
- c) Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.
- d) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano.
- e) Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.
- f) Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.
- g) Cualquier otra análoga que se prevea en otras disposiciones.

3. Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se regirán por su normativa específica.

4. Para alcanzar la finalidad que los justifica, los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente su coherencia con la ordenación estructural como parte de la memoria justificativa.

5. Se relaciona con el instrumento general de ordenación a través del principio de especialidad.

Sección 2ª

Procedimiento

Artículo 74.- Evaluación ambiental.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los planes parciales y los planes especiales se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se constate en el informe del órgano ambiental que cumple con las determinaciones del plan general que desarrollen, previamente evaluado.

2. En el caso de que a juicio del órgano ambiental el plan parcial o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, aplicándose las reglas previstas en los apartados 4 a 7 del artículo 148 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. En este supuesto

se seguirá el procedimiento señalado para los planes generales de ordenación, sin que sea necesario el trámite de avance del plan.

Artículo 75.- Iniciativa.

1. Cualquier sujeto, público o privado, podrá elaborar y proponer planes parciales y planes especiales, en los términos fijados por el plan general.

2. La iniciativa privada puede ser formulada por personas propietarias o no propietarias, en los términos y con los requisitos previstos en el artículo 210 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. La iniciativa pública puede ser ejercida por el propio municipio o por otras Administraciones públicas.

Artículo 76.- Iniciación del procedimiento y documentación.

1. Cuando la iniciativa sea del propio municipio, el Pleno, previo informe técnico y jurídico, solicitará al órgano ambiental el inicio de la evaluación ambiental.

2. Cuando la iniciativa provenga de una Administración pública diferente al municipio o de un promotor privado, el procedimiento se iniciará mediante solicitud del promotor presentada ante el Ayuntamiento.

3. Todas las iniciativas deberán ir acompañadas de una solicitud de evaluación ambiental simplificada, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Un borrador de plan.
- b) Un documento ambiental estratégico.
- c) La documentación exigida por la legislación sectorial.

4. La solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada contendrá, al menos, la información contenida en la legislación estatal básica.

5. En el supuesto previsto en el apartado segundo, si la solicitud de inicio no incluyera los documentos señalados en el apartado anterior, se requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en la legislación de Procedimiento Administrativo Común sobre la subsanación de la solicitud.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada cumple los requisitos previstos en la legislación sectorial y en el presente Reglamento.

Artículo 77.- Admisión de la solicitud y consulta ambiental.

1. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el Pleno del ayuntamiento remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar, al objeto de que se proceda a la realización de los trámites de admisión y de consulta ambiental, en

los términos previstos en la legislación básica en materia de evaluación ambiental y en el Capítulo VI del Título VI del presente Reglamento.

2. El plazo de consulta ambiental es de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

Artículo 78.- Informe ambiental estratégico.

1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar, con el alcance y efectos previstos en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2. El informe ambiental estratégico se publicará en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del órgano ambiental en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación; poniéndolo en conocimiento del promotor del plan a los efectos de la elaboración del plan.

Artículo 79.- Aprobación inicial del plan.

1. Previo los informes de los servicios técnicos y jurídicos municipales, el plan se someterá a la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento. En el caso de los municipios de gran población, el documento se someterá a la aprobación de la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con la legislación de régimen local.

2. Cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten insubsanables. En todo caso, la aprobación inicial no condicionará en modo alguno la resolución que se derive de la tramitación del procedimiento.

Artículo 80.- Información pública, consultas e informes preceptivos.

1. El documento aprobado inicialmente se someterá a los trámites de información pública por el plazo fijado por la legislación ambiental o sectorial aplicable o, en su defecto, de un mes, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias. El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayo difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

2. Simultáneamente, en el mismo plazo, computado a partir de la fecha del requerimiento, se llevará a cabo:

a) La consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y solicitud de los informes preceptivos.

b) La audiencia a todos aquellos propietarios incluidos en el sector o ámbito a ordenar que no hubieran apoyado la iniciativa.

3. En el caso de los planes especiales de protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas o sitios históricos se requerirá informe favorable del cabildo insular correspondiente, que deberá ser emitido en el plazo de dos meses a partir de su solicitud, transcurridos los cuales se entenderá que es favorable.

4. De conformidad con la legislación básica estatal, la falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

5. La documentación que se someta a información pública deberá incorporar los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación básica estatal.

Artículo 81.- Información pública a instancia del promotor.

1. En el caso de planes de iniciativa privada, transcurridos dos meses desde la aprobación inicial sin que se haya anunciado la información pública, el promotor podrá cumplimentar ese trámite por sus propios medios, poniéndolo en conocimiento de la administración urbanística. En este caso, la información pública se realizará por plazo de un mes mediante anuncio publicado por el promotor en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.

2. Las alegaciones se presentarán en el ayuntamiento, pudiéndose consultar la iniciativa y su documentación en las oficinas municipales. Concluido el plazo correspondiente, se tendrá por cumplimentado el trámite de información pública a todos los efectos.

Artículo 82.- Elaboración de la versión definitiva del plan.

1. Finalizado el plazo de información pública, de consulta a las administraciones afectadas y de las personas interesadas y de solicitud de los informes preceptivos, se introducirán las modificaciones que, como consecuencia de dicho proceso participativo, se estimen oportunas y se seleccionarán las alternativas de ordenación que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

2. Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran modificaciones sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública, de consulta y de informes preceptivos por plazo de cuarenta y cinco días hábiles.

Artículo 83.- Aprobación definitiva y publicación.

1. Corresponde al Pleno del Ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes parciales y especiales, previo el correspondiente informe técnico y jurídico de los servicios municipales. En el caso de los municipios de gran población se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el boletín oficial de la provincia a los efectos de su entrada en vigor, indicando la fecha de la resolución de dicha aprobación y

la dirección electrónica para su consulta y el boletín en el que ha sido publicado el informe ambiental estratégico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 ter, apartado 2, de la Ley reguladora de las bases del Régimen Local.

Artículo 84.- Plazo de aprobación de los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada.

1. Los instrumentos de desarrollo de iniciativa privada deberán aprobarse de forma definitiva en el plazo de tres meses a partir de la finalización del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial del plan o, en su caso, del documento modificado. Excepcionalmente podrá prorrogarse dicho plazo por dos meses.

2. Transcurrido el plazo mencionado sin que se adopte el referido acuerdo, se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo en los casos de los planes parciales; y desestimados por silencio negativo en el caso de los planes especiales.

3. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico y, en concreto:

a) Por no contener los documentos establecidos por los preceptos que le sean directamente aplicables.

b) Por no contener las determinaciones establecidas por los preceptos que le sean directamente aplicables.

c) Por incluir determinaciones contrarias a la ley o a planes de superior jerarquía.

d) Por carecer de evaluación ambiental, cuando fuere preceptiva.

4. Cuando el promotor considere que el plan parcial se hubiera aprobado por silencio administrativo, dirigirá escrito al Ayuntamiento al objeto de que se proceda a la publicación del plan en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 25.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Sección 1ª

Estudios de detalle

Artículo 85.- Objeto y límites.

1. Los estudios de detalle (ED) tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalentes, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, a los volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos, así como a la accesibilidad y eficiencia energética.

2. También podrán regular determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. En ningún caso, los estudios de detalle podrán:

- a) Modificar la clasificación y el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del ámbito.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Artículo 86.- Procedimiento.

1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a las Administraciones públicas y a los particulares.

2. La elaboración y la aprobación de los estudios de detalle se estará a lo previsto para los planes parciales y especiales en cuanto sea conforme con su objeto, con las siguientes singularidades:

a) Se presentará el borrador de estudio de detalle acompañado de la documentación acorde a su objeto.

b) Tras el análisis de la documentación si esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales.

c) La aprobación inicial corresponderá al Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico. No obstante, en los municipios de gran población, esta aprobación inicial corresponde a la Junta de Gobierno Local.

d) Se someterá a información pública por plazo de un mes anunciado, en la forma prevista para los planes parciales y especiales.

e) Simultáneamente se someterá a audiencia de los propietarios afectados que no hubieran suscrito la iniciativa.

f) Se solicitarán los informes preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

g) Para la contestación de las alegaciones se estará a las disposiciones de los planes parciales y especiales.

h) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del municipio, previo informe técnico y jurídico.

i) Transcurrido el plazo preceptivo sin que se hubiera adoptado acuerdo, el estudio de detalle se entenderá aprobado en los mismos términos que los planes parciales de iniciativa privada de acuerdo con la Ley.

3. El estudio de detalle se publicará en la forma prevista para los planes parciales y especiales al objeto de su entrada en vigor.

Sección 2ª

Catálogo de protección

Artículo 87.- Obligatoriedad y forma.

1. Los catálogos de protección (CTGO) a los que se refiere el artículo 151 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico, técnico o cualquier otra manifestación cultural o ambiental. También se recogerán los caminos reales y los senderos tradicionales por su especial valor etnográfico.

2. Los ayuntamientos tienen la obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección, que contenga la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus características singulares o de acuerdo con la normativa del patrimonio histórico de Canarias, requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso. El catálogo tendrá la forma de registro administrativo accesible por medios telemáticos.

3. Los catálogos podrán formularse como documentos integrantes del planeamiento territorial o urbanístico o como instrumentos de ordenación autónomos. En este último supuesto, en su formulación, tramitación y aprobación se estará a lo previsto para los planes especiales de ordenación.

Artículo 88.- Registro de Catálogos.

1. En cada cabildo insular se llevará un registro público de carácter administrativo, en el que se inscribirán todos los bienes y espacios incluidos en los catálogos municipales de la respectiva isla. La inscripción se efectuará de oficio, una vez aprobados definitivamente los distintos planes o, en su caso, los catálogos.

2. Los cabildos insulares anotarán en dicho registro, con carácter preventivo:

a) Los bienes catalogables que sean objeto de protección por los planes o catálogos en tramitación, desde el momento de su aprobación inicial.

b) Aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y de los espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos procedimientos.

3. Los Cabildos insulares y los municipios facilitarán el acceso a la consulta de los catálogos a través de sus respectivos portales web.

4. Los catálogos se rigen por el principio de competencia y especialidad respecto de los instrumentos que los contengan.

Artículo 89.- Catálogos de impactos.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 152 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los ayuntamientos elaborarán un catálogo de impactos (CI) conteniendo una relación detallada de construcciones en suelo rústico que por sus características tipológicas, compositivas o por su situación deterioren de forma notoria el paisaje rural, y respecto de las cuales haya transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones de restablecimiento de la legalidad.

2. El alcance de las medidas de corrección se precisará en las correspondientes fichas descriptivas, pudiendo consistir en la demolición total o parcial, la rehabilitación o la adaptación de las mismas a la tipología tradicional de la zona en la que se encuentre.

3. Los catálogos de impactos se registrarán por lo dispuesto por los artículos 87.3 y 88.3 y 4 del presente Reglamento.

Sección 3ª

Ordenanzas

Artículo 90.- Ordenanzas municipales de urbanización.

1. Las ordenanzas municipales de urbanización (OMU) tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos.

2. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico.

Artículo 91.- Ordenanzas municipales de edificación.

1. Las ordenanzas municipales de edificación (OME) tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

2. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Artículo 92.- Elementos comunes.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

2. Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las ordenanzas, deberá comunicarse al cabildo insular correspondiente y a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

3. Los municipios facilitarán el acceso a la consulta de estas ordenanzas a través de sus portales web.

Artículo 93.- Ordenanzas provisionales insulares y municipales.

1. Las Ordenanzas provisionales insulares y municipales se regirán por lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Dichas Ordenanzas permanecerán vigentes mientras no se produzca la adaptación de los instrumentos de ordenación correspondientes, sin perjuicio de la obligación de las Administraciones competentes de proceder a dicha adaptación en un plazo máximo de dos años.

TÍTULO VI**CUESTIONES COMUNES****CAPÍTULO I****LEGITIMACIÓN****Artículo 94.- Personas interesadas.**

1. A los efectos de la intervención en los procedimientos de elaboración, modificación y adaptación de cualesquiera instrumentos de ordenación tienen la condición de personas interesadas todas aquellas que lo sean de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común.

2. Igualmente, tendrán la consideración de interesadas cualesquiera personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumplan los requisitos establecidos por la legislación básica estatal sobre acceso a la información, participación pública y acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

Artículo 95.- Administraciones públicas afectadas.

1. Las administraciones públicas con competencias específicas, al menos, en materia de población, salud humana, biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, agua, aire, ruido,

factores climáticos, paisaje, bienes materiales y patrimonio cultural, vivienda, ordenación del territorio y urbanismo, tienen la consideración de administraciones públicas afectadas a los efectos de la elaboración, evaluación, revisión y adaptación de cualesquiera instrumentos de ordenación.

2. En particular, en la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, la Administración actuante deberá recabar el parecer mediante informe, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora, de las siguientes entidades públicas:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

CAPÍTULO II

COMUNICACIONES

Artículo 96.- Notificaciones.

Las notificaciones personales a los interesados en cualquiera de los trámites regulados en este Reglamento se llevarán a cabo conforme a lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 97.- Publicaciones.

1. Los actos que se dicten en el curso de los procedimientos regulados en el presente Reglamento se publicarán en el Boletín Oficial de Canarias o en el de la Provincia según corresponda, así como en la sede electrónica de la Administración competente según corresponda. Asimismo, se divulgarán a través de uno o dos periódicos de mayor difusión de acuerdo con lo previsto para cada instrumento.

2. La publicación de anuncios en los Boletines Oficiales y periódicos por los que se dé cuenta de un determinado trámite en los procedimientos que regula este Reglamento deberá contener expresamente la denominación del instrumento de ordenación de que se trate e identificar de forma clara y precisa su objeto y área territorial de ordenación.

3. En caso de que lo publicado sea la apertura del trámite de participación o de información pública, deberán precisarse los datos del lugar y horario donde pueda consultarse la documentación del instrumento expuesto, además de indicarse la posibilidad de presentar

sugerencias o alegaciones por parte de los ciudadanos. En su caso, se señalará el sitio o portal oficial donde esté disponible la documentación, escrita y gráfica, del instrumento de ordenación expuesto para su visualización, descarga o impresión.

4. En los procesos de modificación menor de los instrumentos de ordenación no se admitirá la identificación de la alteración por la simple referencia numérica al ordinal de las tramitadas por la Administración Pública actuante, debiendo contener el anuncio los datos de identificación señalados en los apartados 2 y 3 anteriores.

CAPÍTULO III

SUSPENSIÓN DE LA TRAMITACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y DE LICENCIAS

Artículo 98.- Suspensión facultativa.

1. Desde la adopción del acuerdo de iniciación del procedimiento de elaboración de un instrumento de ordenación, la Administración actuante podrá acordar, para toda el área de ordenación o para áreas territoriales concretas, la suspensión del otorgamiento de licencias para parcelación de terrenos, obras de edificación y demolición, o para usos determinados.

2. A estos efectos no se entienden incluidas en el apartado anterior las obras ni las actuaciones sujetas a comunicación previa, ni tampoco las no sujetas a título o requisito habilitante. Se exceptúan, en todo caso, las obras justificadas por motivos urgentes de seguridad.

3. El acuerdo de suspensión de los procesos de otorgamiento de licencias a que se refiere este artículo deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Expresar el instrumento de ordenación cuya formulación, modificación o adaptación da lugar a la medida de suspensión adoptada.

b) Determinar el plazo de la suspensión.

c) Determinar las áreas expresamente delimitadas, o usos concretos, y el tipo de actuaciones a las que afecte la medida de suspensión.

d) Recursos que proceden contra la suspensión.

4. El acuerdo de suspensión del otorgamiento de licencias se publicará en el Boletín Oficial de Canarias, y en al menos dos de los diarios de mayor difusión de la isla, o de cada provincia en el caso de instrumentos autonómicos, y surtirá efectos desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial.

5. Antes de proceder a la publicación, y cuando no sea la Administración actuante, el acuerdo de suspensión se comunicará de forma fehaciente al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados a fin de que procedan a resolver sobre la interrupción del proceso de otorgamiento de las licencias presentadas con anterioridad.

6. Los Ayuntamientos comunicarán a las personas peticionarias de licencias afectadas la aplicación de la suspensión, los motivos que la justifican y los recursos que procedan contra dicho acuerdo. En el supuesto previsto en el apartado 5 anterior, las resoluciones municipales serán, además, comunicadas a la Administración que dictó el acuerdo de suspensión.

7. Igualmente, desde la adopción del acuerdo de iniciación a que se refiere el apartado 1, la Administración competente podrá acordar la suspensión de los procedimientos de tramitación del planeamiento de desarrollo de ámbito igual o inferior que resulten jerárquicamente dependientes del que se pretende formular, modificar o adaptar. A estos efectos, el acuerdo de suspensión identificará el tipo o tipos de planes afectados además de los restantes requisitos señalados en el apartado 3 anterior.

Artículo 99.- Suspensión automática.

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación determinará, por sí solo y desde el momento de su publicación oficial, la suspensión automática del otorgamiento de licencias en todas aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan alteración del régimen vigente.

2. El acuerdo de aprobación inicial, cuando no sea adoptado por el órgano competente municipal, deberá ser notificado de forma fehaciente al Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados antes de proceder a su publicación en el Diario Oficial que corresponda.

3. A partir de la publicación de la aprobación inicial solo se podrá tramitar y otorgar licencia a los proyectos ajustados al régimen vigente en el momento de su solicitud, siempre que dicho régimen no haya sido alterado por las determinaciones propuestas en el instrumento de ordenación en tramitación, o, habiendo sido alterado, las determinaciones aprobadas inicialmente sean menos restrictivas o limitativas que las del planeamiento en vigor, aplicándose lo establecido en el apartado 6 del artículo anterior.

Artículo 100.- Plazos máximos de suspensión.

1. El plazo máximo de suspensión de licencias y de tramitación de instrumentos de ordenación no podrá exceder, en ningún caso, de dos años.

2. El plazo máximo de la suspensión facultativa será de un año. Si dentro de dicho plazo se hubiera producido el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión automática derivada de dicho acuerdo se mantendrá, para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística, hasta completar el plazo máximo de dos años, computados desde la publicación del acuerdo de suspensión facultativa.

Si la aprobación de la versión inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión automática derivada de esta aprobación inicial tendrá la duración máxima de un año.

3. Transcurrido el plazo máximo total de suspensión no será posible acordar nuevas suspensiones para tramitar los mismos instrumentos de ordenación con idéntica finalidad,

en el área territorial afectada por la anterior, hasta que transcurran tres años, contados a partir del día siguiente a la fecha final de los efectos de la suspensión.

No se entenderán como idéntica finalidad la formulación o modificación de un instrumento de ordenación distinto al que motivó la anterior suspensión, ni cuando la nueva suspensión se derive de la preceptiva adaptación del instrumento de ordenación a nuevas determinaciones legales o al planeamiento de rango superior.

Artículo 101.- Levantamiento de la suspensión

1. La suspensión podrá alzarse por acuerdo expreso del mismo órgano que la dispuso, con efectos desde la publicación de tal acuerdo.

2. El cese de la suspensión se producirá de forma automática en los siguientes supuestos:

a) Con la publicación del acuerdo de aprobación inicial en todas aquellas áreas y determinaciones vigentes que no resulten alteradas en dicha aprobación.

b) Con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

c) Por el transcurso de los plazos máximos de suspensión, o la eventual anulación, en vía administrativa o judicial, de los actos administrativos por los cuales se produjo la suspensión.

d) Con el acuerdo de desistimiento del procedimiento de elaboración o modificación del instrumento de ordenación.

3. Una vez levantada la suspensión, el otorgamiento de licencias habrá de resolverse con arreglo al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su resolución, siempre que estas no se hubieran adquirido por silencio positivo.

Artículo 102.- Indemnizaciones y devoluciones.

1. Si una vez levantada la suspensión, la licencia solicitada fuese denegada, se aplicará el siguiente régimen de indemnizaciones y devoluciones:

a) La persona solicitante de la licencia cuyo otorgamiento hubiere sido suspendido y con posterioridad denegado por no ajustarse al nuevo régimen vigente, tendrá derecho a ser indemnizado por el importe del coste de los proyectos, o de la parte de los mismos que hubiere de ser rectificada.

b) También tendrá derecho a la devolución de la tasa municipal por licencia de obras, e impuesto de construcciones, instalaciones y obras, y, en su caso, del canon contemplado en el artículo 38 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que hubiese sido satisfecho por el mismo.

c) Es condición indispensable para tener derecho a la indemnización y devolución señaladas en las letras a) y b) anteriores que el proyecto para el que se solicitó licencia

se ajuste a la ordenación en vigor en el momento de la solicitud. En otro caso solo habrá derecho a la devolución del impuesto de construcciones, instalaciones y obras y, en su caso, del canon.

2. En el caso de la tramitación de instrumentos de ordenación, se seguirá el siguiente régimen:

a) En el plazo máximo de un mes a partir del levantamiento de la suspensión, la Administración competente para la aprobación definitiva, según la fase en que se encuentren los instrumentos de iniciativa privada cuya tramitación haya sido suspendida, deberá resolver acerca de su compatibilidad con el régimen vigente, continuando el procedimiento, o, en su caso, denegando su continuación, con archivo del expediente, o, si se encontrase en fase final del procedimiento, denegando su aprobación definitiva, previa audiencia en todo caso del interesado, que tendrá la posibilidad de instar la continuidad de la tramitación adaptando el instrumento a las nuevas determinaciones.

b) Denegada la aprobación definitiva o de la continuación del procedimiento, los promotores tendrán derecho a ser indemnizados, en su caso, por los gastos devengados en la elaboración del instrumento cuya aprobación haya sido denegada, o de la parte de los mismos que hubiere de ser rectificada, y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales que hubieren sido satisfechos. No habrá derecho a dicha devolución si el instrumento propuesto contraviniera la legislación y planeamiento vigentes en el momento de su presentación.

3. El derecho a exigir las indemnizaciones, en el plazo máximo de un año, o las devoluciones que procedan, se podrá ejercer desde el día siguiente a la notificación de la denegación de la licencia solicitada, de la aprobación del plan o de la continuación del procedimiento o, en su caso, desde que esa decisión denegatoria sea firme y definitiva.

4. La Administración pública que haya adoptado el acuerdo de suspensión será la obligada a indemnizar por los conceptos señalados en la letra a) del apartado 1 y apartado 2 anteriores.

CAPÍTULO IV

EFICACIA Y VIGENCIA

Artículo 103.- Entrada en vigor y efectos.

1. Con carácter general, los instrumentos de ordenación entrarán en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de Canarias del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa.

2. No obstante lo anterior, los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a la Administración local entrarán en vigor a los quince días hábiles de la completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa. En este caso, la publicación en el Boletín Oficial de Canarias constituye una mayor garantía de publicidad, que no elimina la exigida a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Los planos y el resto de documentos que conformen el documento de información y ordenación del plan, así como la documentación prevista en el documento de evaluación ambiental serán objeto de inclusión en el Registro de Planeamiento de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 23 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. La publicación de los instrumentos de ordenación en los boletines oficiales será de carácter gratuito.

5. En caso de aprobación definitiva parcial, la entrada en vigor afectará exclusivamente a la parte del instrumento de ordenación así aprobada y publicada. La parte no aprobada entrará en vigor cuando se produzca su aprobación y publicación, en su caso, mediante la publicación de texto refundido que incorpore la misma.

6. En particular, las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes al tiempo de la entrada en vigor del nuevo instrumento de ordenación, erigidas de conformidad con la ordenación vigente en el momento de su ejecución o posteriormente legalizadas, que resulten disconformes con la nueva ordenación, quedarán en situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública en los términos de los artículos 159 a 161 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con las especificaciones que, en su caso, establezca el propio instrumento de ordenación.

Artículo 104.- Publicidad y transparencia.

1. El contenido de todos los instrumentos de ordenación será público, debiendo publicarse todos sus documentos en la sede electrónica de la Administración que lo apruebe, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes obligaciones de publicidad que, en su caso, deriven de la legislación básica, de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o del presente Reglamento.

2. Los documentos integrantes de cada instrumento de ordenación deberán estar disponibles para ser consultados de forma presencial en las dependencias de la Administración, sin perjuicio de poder hacerlo por vía electrónica.

3. El error en la información que se suministre o ponga a disposición de la ciudadanía sobre los instrumentos de ordenación podrá determinar la responsabilidad patrimonial de la Administración competente por los daños y perjuicios que se pudieran causar, siempre que concurren los requisitos determinantes de su exigencia.

Artículo 105.- Registro de Planeamiento de Canarias.

El Registro de Planeamiento de Canarias asegurará la publicidad de todos los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente, así como sus modificaciones y adaptaciones, y demás incidencias que les afecten, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Reglamento que lo desarrolla.

CAPÍTULO V

ALTERACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Sección 1ª

Modificación

Artículo 106.- Modificación.

1. El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación podrán ser objeto de modificación por las causas, los procedimientos y con los límites establecidos en los artículos 163 a 166 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada.

3. En particular, las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tienen efectos significativos en el medio ambiente y, en consecuencia, si deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Cuando el órgano ambiental determine que no es necesaria la evaluación ambiental estratégica, los plazos de información pública y de consulta institucional serán de un mes.

Artículo 107.- Causas de modificación sustancial

1. La modificación sustancial de los instrumentos de ordenación se producirá cuando concurra cualquiera de las causas relacionadas en el artículo 163 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Se considera modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales o de equipamientos estructurantes insulares que requiera la ocupación de nuevo suelo. No tiene esa consideración la renovación, aun completa, de los sistemas generales o de los equipamientos estructurante existentes, ni tampoco cuando para llevarla a cabo sean precisos pequeños ajustes espaciales debidamente justificados.

3. El régimen previsto en el apartado anterior se aplicará igualmente al plan general de ordenación cuando se trate de nuevos sistemas generales.

Artículo 108.- Adaptación.

1. Con carácter general, la adaptación de cualesquiera instrumentos de ordenación a los instrumentos jerárquicamente superiores o a nuevas disposiciones legales se producirá con ocasión de la primera modificación sustancial que deba producirse.

2. Excepcionalmente, cuando concurren razones de urgencia o excepcional interés público, el Gobierno podrá ordenar la adaptación de conformidad con lo previsto en los artículos 167 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y 111 de este Reglamento.

Sección 2ª

Subrogación

Artículo 109.- Subrogación en relación con los instrumentos de ordenación de los espacios naturales y Red Natura 2000.

1. La comprobación por el Gobierno de Canarias de la inacción o retraso injustificado del cabildo en la elaboración de los instrumentos de ordenación de los espacios naturales protegidos o de la Red Natura 2000, conllevará, previo requerimiento por plazo de tres meses, la asunción del ejercicio de la competencia atribuida al cabildo y la elaboración por sustitución del instrumento de ordenación o norma de conservación por la consejería que tenga la competencia de acuerdo con el reglamento orgánico.

2. A estos efectos, con anterioridad a la formulación del requerimiento, la Consejería competente recabará informe del Cabildo correspondiente sobre las circunstancias y los motivos por los cuales el procedimiento de elaboración o revisión del instrumento no se ha puesto en marcha, se ha paralizado o se demora sin justificación.

Artículo 110.- Subrogación en la competencia para la adaptación de instrumentos de ordenación.

1. Con carácter general, la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio, así como la adaptación de los instrumentos de ordenación insulares a los instrumentos de ordenación autonómicos, se producirá con ocasión de la primera modificación sustancial del instrumento que debe adaptarse.

2. Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la inmediata adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio aprobados con posterioridad, o bien de los instrumentos insulares a los instrumentos autonómicos, el Gobierno de Canarias, mediante Decreto, podrá requerir a los ayuntamientos o a los cabildos para que procedan a su adaptación. El Decreto determinará el contenido y alcance de la obligación de adaptación, los plazos para iniciar y culminar la adaptación y las medidas pertinentes a tal fin.

3. El ejercicio de la facultad prevista en el apartado anterior exige el cumplimiento de los siguientes trámites:

a) Propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a iniciativa propia o a iniciativa de los cabildos insulares.

b) Audiencia del municipio afectado, y en su caso del cabildo, por plazo mínimo de un mes.

4. El transcurso de los plazos fijados sin que se hubieran iniciado o concluido los correspondientes procedimientos habilitará a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la adaptación omitida, en sustitución de los municipios o de las islas correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

5. A los efectos del número anterior, previa audiencia a la entidad local por plazo de un mes, esa Administración adoptará acuerdo de subrogación. A partir de entonces, la Administración inicialmente obligada no podrá tramitar procedimiento alguno de alteración del planeamiento en tanto no se culmine la adaptación por subrogación.

6. Cuando se trate de la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística al plan insular de ordenación o a cualquier plan territorial de ordenación que desarrolle el plan insular en materias que competan a los cabildos insulares, la potestad de subrogación prevista en este artículo corresponderá al propio cabildo insular debiendo concurrir las mismas causas y seguirse igual procedimiento.

7. Igualmente, este procedimiento será de aplicación en los casos en que, siendo imperativa, la adaptación requiera la formulación de un nuevo instrumento de ordenación territorial o urbanístico.

Sección 3ª

Suspensión para modificar o adaptar instrumentos

Artículo 111.- Actuaciones excepcionales de suspensión de instrumentos de ordenación para su modificación o adaptación.

1. Excepcionalmente, cuando concurren razones justificadas de interés público, social o económico relevante, el Gobierno de Canarias, de oficio, bien por iniciativa propia, bien por petición de otras administraciones o de particulares, podrá suspender motivadamente la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para su modificación o adaptación, en todo o parte, tanto de su contenido como de su ámbito territorial.

2. El acuerdo de suspensión se adoptará a propuesta del titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo cumplimiento de los trámites de información pública y de audiencia a las administraciones afectadas por plazo de veinte días desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

3. El acuerdo de suspensión incluirá las normas sustantivas aplicables transitoriamente, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica de las administraciones cuyo planeamiento resulte afectado. La suspensión se anunciará también en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión de la isla.

4. En el supuesto de que, atendiendo a su contenido, las normas sustantivas transitorias merezcan la calificación de plan o programa a efectos de evaluación ambiental, su elaboración

se someterá al procedimiento de evaluación ambiental simplificada, dado su carácter provisional y limitado, salvo que el órgano ambiental considere que deben tramitarse por el procedimiento ordinario por tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

5. Cuando se trate de implantar y ejecutar obras, usos o actividades no previstos en el planeamiento se aplicará el régimen de los proyectos de interés insular o autonómico, o bien el de los proyectos de obras y servicio público, según proceda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

CAPÍTULO VI

EVALUACIÓN AMBIENTAL

Sección 1ª

Órgano ambiental

Artículo 112.- Competencia.

1. El órgano ambiental que designe el Gobierno de Canarias actuará en la evaluación de los instrumentos de ordenación cuya aprobación compete a la Administración autonómica.

Asimismo, en el caso de los municipios de menos de 100.000 habitantes, ese órgano se ocupará de la evaluación ambiental de la ordenación estructural de los planes generales de ordenación, tanto aquellos que sean aprobados por primera vez, como de las modificaciones plenas y completas de la ordenación. También desempeñará esa función en relación con las modificaciones sustanciales del planeamiento general municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el segundo párrafo del apartado 6.c) del artículo 86 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Igualmente, el órgano ambiental autonómico desempeñará su función en relación con los instrumentos insulares o municipales que le sean encomendados por las Administraciones correspondientes mediante convenio.

2. El órgano ambiental que designe cada Cabildo insular ejercerá su función en relación con los instrumentos de ordenación cuya aprobación sea competencia de la Administración insular. Asimismo, previo convenio, podrá desempeñar esa tarea respecto de los instrumentos de ordenación de competencia municipal de su ámbito territorial.

3. En los municipios de más de 100.000 habitantes, el Ayuntamiento podrá designar un órgano ambiental para evaluar los instrumentos de ordenación de su competencia, sin perjuicio de que, mediante convenio, puedan encomendar esa tarea al órgano autonómico o al órgano insular correspondiente.

4. En los municipios de menos de 100.000 habitantes, el Ayuntamiento, si cuenta con recursos suficientes, podrá designar un órgano ambiental para llevar a cabo la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación de su competencia, en concreto, la ordenación

pormenorizada del plan general de ordenación, las modificaciones no sustanciales de dicho plan y los instrumentos urbanísticos de desarrollo; sin perjuicio de que, previo convenio, pueda encargarse esa tarea al órgano ambiental autonómico o al insular de su ámbito territorial.

Artículo 113.- Garantías.

1. Cada Administración pública regulará la composición del órgano ambiental que le corresponda designar de acuerdo con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. En todo caso, el órgano ambiental deberá cumplir las garantías de separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo. Igualmente, los miembros de este órgano deberán actuar con autonomía y reunir aptitudes que aseguren su autonomía, especialización y profesionalidad.

Sección 2ª

Procedimiento de evaluación ambiental simplificada

Artículo 114.- Solicitud de inicio.

1. El procedimiento de evaluación ambiental simplificada comienza con la solicitud de inicio de la evaluación. El promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto a la documentación exigida por la normativa sectorial, una solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Simplificada, el Documento Ambiental Estratégico, con el contenido exigido por la legislación básica, y el Borrador del Plan.

2. En el caso de los Proyectos de Interés Insular o Autonómico, la solicitud de inicio del procedimiento ambiental simplificado debe producirse una vez que la administración competente resuelva sobre el interés insular o autonómico del proyecto. El Documento Ambiental Estratégico se acompañará de la documentación establecida en el artículo 127.a) y 127.g) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En el supuesto de las modificaciones de planeamiento previstas en el artículo 165.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Documento Ambiental Estratégico se acompañará de un Borrador de la alteración que se plantea.

4. En el caso de los Planes Parciales y Planes Especiales, así como en la ordenación pormenorizada del plan general de ordenación, el documento ambiental estratégico deberá venir acompañado del Borrador del plan, según lo establecido en el artículo 148.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 115.- Realización de consultas.

1. Realizadas las comprobaciones establecidas en los artículos 29.2 y 29.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el promotor remitirá el expediente al órgano sustantivo que, tras comprobar su contenido y, en su caso, requerir su subsanación, lo trasladará al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del informe ambiental estratégico.

2. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan, proyecto o documento de modificación que corresponda.

3. Las administraciones públicas y personas interesadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de 45 días hábiles desde la recepción de la solicitud del informe.

Artículo 116.- Informe ambiental estratégico.

1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos preceptivos.

2. A través de este informe, el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental concluirá lo siguiente:

- El plan o programa debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque puedan existir efectos significativos sobre el medio ambiente; en cuyo caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas ya realizadas; no siendo preciso realizar las consultas previstas en el procedimiento ordinario; y debiendo notificarse esta decisión al promotor, junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el Estudio Ambiental Estratégico y continúe con la tramitación prevista conforme al procedimiento ordinario.

- El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico. En este caso el procedimiento de evaluación ambiental se considera concluido.

- En el caso de planes parciales y planes especiales, tal y como establece el artículo 148.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Informe Ambiental Estratégico, deberá pronunciarse sobre el cumplimiento de las determinaciones ambientales del plan general, previamente evaluado, que desarrollen. En el caso de que el plan parcial, o el plan especial no se ajusten a tales determinaciones ambientales deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

3. El informe ambiental estratégico se publicará en el Boletín Oficial de Canarias o de la Provincia, según proceda, y en la sede electrónica del órgano ambiental, en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación.

4. Cuando se produzca la aprobación definitiva del instrumento de ordenación, el acuerdo correspondiente deberá hacer referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo ponga a disposición del público el contenido íntegro del plan, así como al boletín oficial donde se haya publicado el informe ambiental estratégico.

5. Los anteriores trámites lo serán sin perjuicio de los que correspondan a la tramitación del correspondiente instrumento de ordenación, en especial los relativos a la información pública, consulta e informes preceptivos.

A N E X O

CONTENIDO, CRITERIOS Y METODOLOGÍA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El objetivo fundamental de la Evaluación Ambiental Estratégica aplicada a los planes ambientales, territoriales y urbanísticos es la protección del medio ambiente a través de la integración de esta componente en sus determinaciones. Para cumplir además con el principio de prevención, es necesario garantizar que la repercusión de estos planes en el medio natural sea analizada antes de su aprobación y durante su redacción. Este proceso de evaluación debe ser continuo, afectando a todas las fases del procedimiento, desde el borrador del plan hasta el documento que se apruebe definitivamente.

La evaluación ambiental es un instrumento consolidado en el derecho comunitario por la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y por la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. Esta normativa comunitaria ha sido traspuesta, primero mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y posteriormente por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, al ordenamiento jurídico español.

Este Anexo se redacta teniendo en cuenta los principios de prevención e integración de la normativa de evaluación ambiental y al amparo del artículo 86.9 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. El objetivo que se persigue con su redacción es el establecimiento de criterios que dirijan los análisis de la evaluación ambiental, con el fin de conseguir una cierta homogeneidad en la toma de decisiones de índole ambiental y territorial. Desde una óptica práctica se ha considerado mejor opción dar a su contenido carácter de guía metodológica, motivo por el cual no se integra dentro del articulado del Reglamento.

En coherencia con la Ley del Suelo de Canarias, este Anexo de contenido ambiental persigue la simplificación y racionalización de los contenidos y métodos aplicables en la Evaluación Ambiental. Se proponen una serie de criterios y metodologías que buscan el sentido práctico de los contenidos ambientales, apostando por una evaluación ambiental que abandone el uso de información superflua y de escasa aplicación, que ha propiciado la proliferación en los tiempos de documentos complejos y de escasa aplicación práctica.

El Anexo se divide en dos capítulos, en el primero se proponen directrices para la redacción de los documentos vinculados a la Evaluación Ambiental Ordinaria y en el segundo, se abordan los contenidos de la Evaluación Ambiental Simplificada. En el capítulo I se tratan los contenidos del Documento Inicial Estratégico y del Estudio Ambiental Estratégico. Este último es el documento central de la Evaluación Ambiental y la metodología que se propone para él se inicia con la delimitación de las áreas del territorio que presenten valores a tener en cuenta en el análisis. Sobre estas áreas y su superposición con las propuestas de ordenación se realiza la evaluación y consecuente establecimiento de medidas ambientales

que deben ser incorporadas en los planes evaluados. Con todo ello se consigue el principio de integración y prevención que persigue la evaluación ambiental.

También se ha considerado oportuno incluir en este Capítulo la concreción de los contenidos del Borrador y del Avance del instrumento de ordenación, debido a que ambos documentos están vinculados a la redacción del Documento Inicial Estratégico y del Estudio Ambiental Estratégico, respectivamente. El contenido de los documentos ambientales está fijado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, por lo que resulta necesario que los contenidos del Borrador y del Avance del instrumento de ordenación se adapten a ellos. Con este criterio se hace la propuesta de contenido para el Borrador y el Avance, entendiendo que corresponde a la información mínima necesaria para poder desarrollar los contenidos que el marco legal exige a los documentos ambientales.

La mayor parte de los conceptos y métodos que se proponen para los documentos ambientales toman como referencia la bibliografía específica sobre la Evaluación Ambiental Estratégica. No obstante se entiende posible el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con los métodos propuestos, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

CAPÍTULO I

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

SECCIÓN PRIMERA

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1. Concepto: el Documento Inicial Estratégico es el documento con el que se inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria. Este documento tiene como base el Borrador del instrumento de ordenación, el cual debe tener un nivel de desarrollo y concreción que permita tratar los contenidos establecidos en la normativa aplicable. El objetivo del Documento Inicial Estratégico no es evaluar los efectos de las determinaciones del instrumento de ordenación, sino poner de manifiesto, a la vista de los aspectos expuestos en el documento Borrador, los posibles problemas ambientales que se generen.

El Documento Inicial Estratégico debe hacer una aproximación a los aspectos que se deben tener en cuenta en el análisis del instrumento de ordenación, advirtiendo de las posibles afecciones ambientales como consecuencia de la aplicación de las propuestas del mismo. Debe entenderse que el objetivo del Documento Inicial Estratégico no es evaluar las propuestas de ordenación, sino avanzar cuáles serán los potenciales problemas que tendrán que ser analizados en el proceso de evaluación del instrumento de ordenación.

2. Contenidos: el Documento Inicial Estratégico deberá recoger los siguientes contenidos:

a) Los objetivos del instrumento de ordenación: se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando las generalidades e imprecisiones) de la propuesta, incluidos los

objetivos de índole ambiental. Se justificará la necesidad de llevar a cabo el instrumento de ordenación, y se indicará, en su caso, la normativa por la que se promueve y desarrolla.

Las conclusiones de las consultas previas previstas en el artículo 15 del presente Reglamento deben tenerse en cuenta de forma específica a la hora de establecer los objetivos del instrumento de ordenación, formando parte de ellos. El planteamiento de objetivos conlleva, analizar aspectos de diversa índole, como las causas que motivan la redacción del instrumento de ordenación, qué aspectos del ámbito de actuación quieren mejorarse a través de la ordenación, qué problemas es necesario resolver. La respuesta a estas preguntas corresponde al conjunto de objetivos del instrumento de ordenación.

b) El alcance y contenido del instrumento de ordenación o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables:

Ámbito de aplicación del instrumento de ordenación.

Descripción de las actuaciones propuestas en el Borrador del instrumento de ordenación y de las distintas formas de materializar las mismas (alternativas). El borrador del plan es un documento preliminar sin carácter normativo, cuyas propuestas pueden sufrir variaciones total a parcialmente a lo largo de la tramitación del instrumento de ordenación.

Planos. Las actuaciones propuestas y sus alternativas deben estar convenientemente grafiadas a la escala y nivel de detalle adecuados al grado de pormenorización de la propuesta, cuando el instrumento de ordenación lo requiera.

Sobre el contenido del documento Borrador se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- El Borrador del instrumento de ordenación, de acuerdo con los objetivos definidos en las consultas previas, resumirá las principales actuaciones que prevén, y las diferentes formas de materializarlas (alternativas). Este documento no tiene carácter normativo y sus planteamientos no son definitivos, siendo susceptibles de modificación en sucesivas fases de tramitación, o bien considerar necesarios nuevos planteamientos en el modelo a desarrollar.

- Aunque el objetivo fundamental del documento Borrador es describir las actuaciones que se prevén y sus alternativas de materialización, se recomienda el planteamiento de escenarios generales e integradores. Esta perspectiva, aunque pudiera parecer desmesurada para un documento borrador, resulta de mucha utilidad al Órgano Ambiental, a la hora de apuntar determinados aspectos en la emisión del Documento de Alcance (sinergias, efectos acumulativos, etc.).

c) Desarrollo previsible del plan o programa: deberá relacionarse los instrumentos de desarrollo y de tramitación que serán necesarios para ejecutar las determinaciones del instrumento de ordenación (por ejemplo, planes territoriales parciales, planes parciales, proyectos de ejecución, etc.).

d) Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático: se relacionarán los impactos ambientales que puedan surgir como consecuencia de la

aplicación de las diferentes opciones de ordenación sugeridas. Para ello, y con carácter general se tendrán en cuenta los siguientes aspectos: geología y geomorfología, flora y fauna, población con incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación.

El Documento Inicial Estratégico no evalúa los problemas ambientales que surgen como consecuencia de la aplicación del instrumento de ordenación. Se trata de aportar los datos y las pautas necesarias que indiquen hacia dónde dirigir la evaluación ambiental que se realice posteriormente.

A título de ejemplo, es el caso de un modelo de ordenación propuesto que contempla un determinado sector en el que, de forma imprecisa, las fuentes documentales ubican una especie protegida. En este caso, el documento inicial estratégico se quedará en ese nivel de información, ya que en las fases posteriores de análisis y de decisión se determinará, si así fuera necesario, el grado de afección al valor ambiental señalado y, en su caso, se establecerán determinaciones y condicionantes de protección.

e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes: se debe analizar la coherencia entre los objetivos del instrumento de ordenación que se evalúa y los objetivos de los distintos planes que presentan coincidencia. Este análisis debe realizarse en términos de compatibilidad, sinergia, complementariedad, etc.

Si fuera el caso, se deben adelantar cuáles son los aspectos que no serán evaluados en el procedimiento de evaluación ambiental por haber sido analizados en el procedimiento de evaluación ambiental de otros planes (Disposición Adicional 5ª de la Ley 21/2013 y artículo 86.4 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

SECCIÓN SEGUNDA

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1. Concepto: el Estudio Ambiental Estratégico es el documento elaborado por el órgano promotor que, siendo parte del instrumento de ordenación, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de sus determinaciones, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Se debe tener en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del instrumento de ordenación, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente que deriven de su aplicación.

El Estudio Ambiental Estratégico analiza las afecciones ambientales de las distintas alternativas de ordenación contempladas en la fase de Avance del instrumento de ordenación, por lo que el documento de Avance debe elaborarse teniendo en cuenta el análisis ambiental que se efectúa. A su vez el Estudio Ambiental Estratégico debe evaluar los efectos que previsiblemente se generen como consecuencia de la aplicación de las distintas alternativas propuestas en este documento de Avance.

2. Contenidos: los contenidos del Estudio Ambiental Estratégico están regulados por el anexo IV de la Ley 21/2013 y por el documento de alcance que a tales efectos emita el órgano ambiental. Estos contenidos deben seguir un hilo conductor coherente, de forma que la evaluación comienza con la descripción de las propuestas del instrumento de ordenación y la determinación de su alcance espacial. Una vez determinado ámbito territorial afectado se procede a su caracterización ambiental. De la superposición de ambas capas de información (propuestas del plan y diagnóstico ambiental) deben resultar las discrepancias existentes entre las propuestas del plan y los valores ambientales existentes. Sobre estas discrepancias se deben estudiar y proponer las medidas ambientales posibles.

a) Resumen del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes, en el que deberán recogerse al menos los siguientes contenidos:

Se describirán los objetivos concretos y específicos (evitando en este caso las generalidades e imprecisiones) de la propuesta. En su caso, estos objetivos deben resultar coherentes con los resultados de las consultas previas realizadas por el órgano promotor.

Descripción precisa de las determinaciones territoriales o urbanísticas a través de las cuales se pretenden materializar los objetivos anteriormente descritos. (p. ej. sectores urbanísticos, asignación de usos, etc.).

Se transcribirá de forma resumida el modelo propuesto y las alternativas planteadas en el documento de Avance. Estas propuestas no tienen carácter definitivo, pues el documento de Avance no tiene carácter normativo pudiendo recogerse las mismas, en las posteriores fases de tramitación de forma total o parcial (o incluso añadirse nuevos aspectos como resultado del proceso de información pública). Tanto las alternativas como el modelo propuesto deberán estar convenientemente definidas a una escala acorde con el grado de precisión del instrumento de ordenación.

En cuanto a la relación con otros planes se deberán identificar qué planes tienen coincidencia espacial y determinar en cada caso la relación con ellos en términos de compatibilidad, sinergia, complementariedad, etc.

Se deberá detallar qué aspectos del instrumento de ordenación no son susceptibles de evaluación ambiental al corresponder a determinaciones ya evaluadas en otros planes jerárquicamente superiores.

b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa:

Este análisis se hace tomando como referencia el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, debiendo tratar los aspectos destacables del medio ambiente que guarden relación con el mismo. Deben ser tratados en este punto, tanto los valores ambientales como los problemas ambientales existentes en el territorio.

En el caso del análisis de las variables ambientales se tendrán en cuenta cuando correspondan las siguientes: geología y geomorfología, flora y fauna, población con

incorporación de la perspectiva de género, paisaje, edafología, hidrología e hidrogeología, factores climáticos, patrimonio cultural, así como cualquier otro aspecto relacionado con los objetivos del instrumento de ordenación (es importante evitar el análisis de variables ambientales superfluas y no relevantes de cara a los objetivos de ordenación). Para cada uno de los aspectos mencionados deben tratarse los siguientes contenidos:

Descripción de cada aspecto ambiental de acuerdo con los criterios señalados más adelante. Esta información debe ser precisa, evitando contenidos que no tienen relevancia para la evaluación.

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de las zonas que presenten un mayor interés desde el punto de vista de su conservación (áreas de interés).

Delimitación gráfica mediante base cartográfica de áreas problemáticas desde el punto de vista de los riesgos.

Evolución prevista de cada aspecto ambiental de acuerdo a la organización y programación temporal del instrumento de ordenación.

Se identificarán los impactos existentes teniendo en cuenta cual es la voluntad, posibilidad y oportunidad de arbitrar soluciones a través de las determinaciones del instrumento de ordenación. Para cada uno de ellos se debe indicar la localización, alcance espacial, agentes implicados, causas, etc.

CRITERIOS PARA EL ANÁLISIS DE ASPECTOS AMBIENTALES

El análisis de los aspectos ambientales debe ser concreto y práctico, evitando aquellos contenidos que no guarden relación con el ámbito de análisis y que no aporten datos de interés para la evaluación que se realiza.

A continuación se realiza una propuesta de los criterios a tener en cuenta en el análisis de los aspectos ambientales del instrumento de ordenación. Estos criterios están referidos a las variables ambientales que con mayor frecuencia necesitan ser analizadas en la evaluación ambiental de los planes y programas con incidencia territorial. No obstante, debe tenerse en cuenta que no todas ellas deben analizarse necesariamente en todos los casos, lo cual dependerá de las características de cada ámbito.

Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos: el objetivo es analizar la aptitud del territorio para soportar los diferentes usos propuestos. Por ello se deben delimitar las zonas del terreno que pudieran presentar determinados problemas de cara a su ocupación (derivados de la topografía, relieve, riesgos naturales, etc.). Para el estudio de los riesgos naturales hay que tener en cuenta la inestabilidad de cada zona, la cual se obtendrá de la combinación de aquellos factores que contribuyen a ella: naturaleza del terreno, relación estructura ladera, pendiente topográfica y morfología de ladera, vegetación, climatología, sismicidad de la zona y acciones antrópicas. También se deben describir y delimitar cartográficamente las áreas relevantes desde el punto de vista de su conservación. Ambos aspectos (zonas con potenciales problemas y zonas de interés para la conservación) deben

presentarse en soporte cartográfico a la misma escala y nivel de detalle de los planos de ordenación que se recogen en el documento de Avance.

Hidrogeología e hidrología: se analizarán los principales aspectos del ciclo hidrológico (precipitación, escorrentía, evapotranspiración). Se incluirá la descripción de la red hidrográfica, así como los aspectos concernientes al aprovechamiento de las aguas subterráneas en el ámbito de análisis, señalando únicamente los aspectos de interés para la ordenación. En relación con los riesgos se deben identificar, los mecanismos de avenida, teniendo en cuenta las avenidas históricas ocurridas. Se precisarán planos a la misma escala y nivel de detalle que la de los planos de ordenación del documento de Avance.

Edafología: el objeto del análisis de los suelos se centra en la determinación de las áreas con valor agrícola, con la finalidad de preservar este recurso natural. Se deben por tanto determinar las clases agrológicas del ámbito del instrumento de ordenación, tanto a través de su descripción (indicando para cada una de ellas el valor agrícola) como de la representación cartográfica a la misma escala y nivel de detalle que la de los planos de ordenación que se recogen en el documento de Avance.

Climatología: se precisa de un análisis de los factores climáticos del ámbito de manera que se pueda realizar una caracterización práctica del territorio de cara a la distribución de los usos y al posterior establecimiento de medidas correctoras.

Vegetación: este aspecto va enfocado a la delimitación dentro del ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, de las comunidades vegetales climatófilas y edafófilas, con el fin de determinar las áreas de mayor interés. Tanto las distintas unidades de vegetación, como las áreas de interés precisan ser cartografiadas a la misma escala y nivel de detalle que la de los planos de ordenación del documento de Avance.

Flora y Fauna: se deberá determinar la presencia y ubicación de especies. Se precisa, por tanto, cartografía con esta información a la misma escala y nivel de detalle que los planos de ordenación del documento de Avance.

Paisaje: implica el identificación y caracterización de los paisajes presentes en el ámbito de análisis, teniendo en cuenta sus valores particulares.

Afección a espacios naturales protegidos: se deben delimitar cartográficamente las áreas del territorio que son objeto de protección por la normativa vigente.

Población y perspectiva de género: se indicarán las principales características de la población teniendo en cuenta la perspectiva de género. Se analizará la estructura y evolución de la población, así como la previsión del crecimiento poblacional.

Patrimonio cultural: el objeto de tratar este aspecto es la determinación de los elementos de interés de acuerdo con su carácter y sus particularidades. Se deben tener en cuenta en este análisis tanto los elementos ya catalogados (Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias), como los que resulten del estudio del territorio objeto de análisis.

Análisis de riesgos: cuando proceda se deben aportar los análisis de los procesos naturales relacionados con los riesgos. Como referencia, se tendrán en cuenta los riesgos por inundaciones, los riesgos por deslizamientos (estos dos últimos vinculados al análisis de las variables geología e hidrología), riesgos por terremotos, riesgos asociados al vulcanismo, riesgos asociados a la dinámica litoral, etc. El análisis de peligrosidad aportará los datos necesarios para conocer la capacidad de cada uno de estos procesos de causar daño. El análisis de la exposición indica los elementos susceptibles de verse afectados por los efectos de estos procesos. El análisis de vulnerabilidad representa el grado en que los bienes o personas pueden verse afectados por el peligro. Se parte de la base de que la existencia de riesgo depende de la convergencia de estas tres componentes. La representación gráfica de estas variables lleva a la elaboración de mapas de riesgo, en el que convergen los tres componentes del riesgo (peligrosidad, exposición y vulnerabilidad). En los Mapas de Riesgos se deben señalar las zonas geográficas que, teniendo en cuenta las propuestas del instrumento de planeamiento, pueden verse afectadas por los fenómenos naturales. Se mostrarán las consecuencias adversas potenciales asociadas al peligro natural en los escenarios y alternativas de planeamiento, expresadas teniendo en cuenta con carácter básico los parámetros siguientes:

- a) superficie por clases de suelo y número indicativo de habitantes que pueden verse afectados;
- b) catálogo de urbanizaciones, poblaciones y edificios afectados por zonas de alto riesgo;
- c) tipo de actividad económica de la zona que puede verse afectada;
- d) cualquier otra información que se considere útil, como la indicación de zonas en las que puedan producirse inundaciones con alto contenido de sedimentos transportados y flujos de derrubios, e información sobre otros riesgos tecnológicos inducidos o accidentes graves.

Para un mayor detalle en el análisis de los riesgos naturales puede usarse como referencia la Guía Metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España (2008), editada por el Ministerio de la Vivienda y el Colegio Oficial de Geólogos. Aunque esta guía tiene como marco normativo de referencia la Ley 9/2006, de 28 de abril, los conceptos y metodologías que propone son de utilidad en el marco normativo actual.

c) Alternativas:

El documento de Avance incluirá escenarios alternativos viables para el marco de actuación y plazo considerado. Cada alternativa corresponderá a un modelo de ordenación general, que deriva a su vez de los objetivos y criterios planteados y abarca todo el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación.

Los objetivos, problemas y criterios planteados en los análisis previos se traducen en determinaciones urbanísticas (delimitación de ámbitos, normativa, etc). La combinación de estas distintas determinaciones de ordenación para dar solución a los objetivos planteados, conforma las distintas alternativas al modelo propuesto. A modo de recomendación y aunque no es objetivo del Estudio Ambiental Estratégico, se proponen a continuación criterios para el planteamiento de alternativas:

METODOLOGÍA PARA DEFINICIÓN DE ALTERNATIVAS

La finalidad de este esquema es definir un método de trabajo similar en todos los casos, que permita establecer posteriormente criterios generales para la evaluación. Por otro lado, se pretende también que el instrumento de ordenación y su evaluación sigan el mismo hilo conductor en su proceso de redacción, de forma que cada fase de tramitación debe mantener una coherencia con las fases anteriores. Se propone el siguiente esquema y secuencia de trabajo para la definición de alternativas:

1. Identificación de objetivos, criterios y problemas a resolver. Los objetivos de la planificación deben resultar coherentes con los resultados de las consultas previas previstas en el artículo 15 del presente Reglamento.

2. Propuesta de las distintas soluciones de ordenación que dan respuesta a los objetivos, criterios y problemas identificados en el punto anterior, con indicación específica de las determinaciones en las que se traducen estas soluciones.

3. Las diferentes alternativas a la solución general propuesta derivan de las distintas formas de ubicar sobre el territorio las distintas soluciones propuestas en el punto 2 anterior.

d) Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa:

Corresponde a un segundo nivel de análisis con respecto al descrito para la determinación de los aspectos relevantes del instrumento de ordenación. En este caso, se debe describir cómo se manifiestan las variables ambientales descritas en los distintos ámbitos territoriales donde actúa de forma específica el instrumento de ordenación. Por ejemplo, en el caso de un procedimiento de modificación sustancial de planeamiento general, se analizarán las áreas en las que se proponen cambios con respecto al planeamiento vigente, señalando qué aspectos de los señalados en el apartado b) están presentes en cada una.

Se trata de hacer una superposición de las determinaciones de ordenación propuestas con las variables ambientales. Como resultado se obtiene, para cada determinación, qué variables ambientales están afectadas y si existen áreas de interés dentro de sus límites. Debe indicarse también, para cada ámbito, si existen problemas derivados de las características del territorio que pusieran en duda su existencia de la forma en la que se propone en el instrumento de ordenación.

El objetivo que se persigue en esta metodología es evitar los excesos de información poco prácticos a la hora de establecer determinaciones ambientales que den garantías de sostenibilidad ambiental al plan que se tramita. Por otro lado se pretende evitar el uso de generalidades en este tipo de análisis, ya que tampoco facilitan la búsqueda de soluciones específicas a los problemas concretos que puedan detectarse en este proceso. Por todo ello, se propone analizar la incidencia de las determinaciones del instrumento de ordenación en las variables ambientales a través de tablas resumen como la que se muestra a continuación. La información que se muestra en la tabla adjunta corresponde a un ejemplo de Planeamiento

Urbanístico (incidencia de la delimitación de un ámbito de Suelo Urbanizable Residencial), pero admite cuantas variaciones y adaptaciones sean necesarias dependiendo del tipo de instrumento de ordenación que se esté evaluando.

Determinación nº X (p. ej. Suelo Urbanizable Residencial nº1)		
Variables Ambientales tratadas en el apartado b)	Aspectos específicos del ámbito	Presencia de elementos de interés definidos en el apartado b).
Geología, geomorfología, procesos y riesgos geofísicos	Características específicas del ámbito (descripción)	Indicación de áreas con limitación de uso debido a la geomorfología, geotécnica, etc.
Hidrología	Características específicas del ámbito (descripción)	Indicación de áreas con interés descritas en el apartado b).
Edafología	Características específicas del ámbito (descripción)	Indicación de existencia de suelos de valor agrícola.
Climatología	Características específicas del ámbito (descripción)	Indicación aspectos a tener en la ordenación (p. ej. riesgos por escorrentía superficial)
Vegetación	Relación de unidades de vegetación presentes.	Presencia de hábitats de interés comunitario (Anexo I Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad)
Flora y fauna		Presencia específica de especies protegidas en el ámbito.
Paisaje	Características específicas del ámbito.	Afección a áreas determinadas como de interés.
Afección a áreas protegidas		Afección a espacios protegidos por la normativa vigente.
Recursos culturales		Especificación de las áreas con elementos de interés cultural.
Riesgos naturales		Presencia de procesos naturales inductores de riesgos.
Cualquier otra variable que se haya tenido en cuenta en el apartado b)	Características específicas del ámbito (descripción)	Indicación de aspectos de interés.

e) Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000:

Se identificarán los problemas diagnosticados en el ámbito espacial del plan, planteándose la posibilidad de intervenir para arbitrar soluciones a través de las determinaciones del plan. Resultará útil para ello, la identificación de las causas del problema, los agentes implicados, localización, etc. También se debe señalar cuál es la posibilidad y oportunidad de intervenir, a través de las determinaciones de ordenación, en cada uno de los problemas identificados.

f) Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración:

Se debe especificar qué normativas de carácter nacional, comunitario o internacional influyen en la redacción del instrumento de planeamiento. Debe justificarse la adaptación de las determinaciones propuestas a este marco legal de referencia.

g) Probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio, largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos:

Se deben identificar las afecciones ambientales significativas sobre las variables del territorio. Una vez detectados los impactos se debe proceder a su descripción cualitativa y su valoración. Este análisis debe realizarse para todas aquellas determinaciones concretas que previsiblemente constituyan la causa de efectos significativos en el medio ambiente (se evitarán las generalidades realizando un análisis particular para cada instrumento de ordenación que se analice).

A continuación se expone una propuesta de metodología para la valoración de impactos, tomando como ejemplo la ordenación propuesta en un caso de planeamiento urbanístico. Esta propuesta tiene el carácter de recomendación, admitiéndose el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con este método, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

VALORACIÓN DE IMPACTOS

Una vez realizado el diagnóstico del territorio se procederá al análisis de las posibles discrepancias entre los valores existentes y las propuestas de ordenación. Las discrepancias se producen al coincidir espacialmente determinaciones potencialmente impactantes con áreas con valores ambientales o con inadecuaciones físicas del territorio (posibilidad de riesgos naturales). Esta superposición se aplica, por tanto, con dos objetivos: por un lado, se pretende la lectura del entorno con el fin de valorar impactos sobre las variables ambientales del medio afectado; y por otro lado se busca poner de manifiesto los aspectos concernientes a riesgos potenciales (riesgos geomorfológicos, sensibilidad al fuego, etc.) relacionados con la ordenación propuesta.

Una vez identificadas las posibles discrepancias, estas deben ser “traducidas” a impactos, cada uno de los cuales deben ser valorados cualitativamente y cuantitativamente. El método consiste en valorar el grado y forma en que un factor ambiental es alterado, realizando

una valoración de cada uno de los impactos previstos. Para ello se procede al cálculo de tres parámetros: incidencia, magnitud y calificación final. La incidencia se entiende como la traducción de las características de la afección prevista a un valor estandarizado de las mismas a través de su valoración cualitativa. Por su parte, la magnitud se refiere al alcance espacial, y la calificación final es el resultado de computar los dos parámetros anteriores.

1.- Cálculo de la incidencia:

Para realizar este análisis, en primer lugar deben analizarse las afecciones previstas en función de los siguientes atributos:

Signo (positivo o negativo): según el impacto sea beneficioso o perjudicial.

Inmediatez (directo o indirecto): según el impacto sea inmediato o derivado de un efecto primario (o directo).

Acumulación: efecto simple, cuando se manifiesta en un solo factor y no induce efectos secundarios ni acumulativos ni sinérgicos; efecto acumulativo es el que incrementa su gravedad cuando se prolonga la acción que lo genera.

Sinergia: se produce cuando la coexistencia de varios efectos simples supone un impacto mayor que la suma simple de ellos.

Momento en que se produce: efectos a corto, medio o largo plazo son los que se manifiestan en un ciclo anual, antes de cinco años o en un periodo mayor respectivamente.

Persistencia (temporal o permanente): el efecto permanente supone una alteración de duración indefinida, mientras el temporal permanece un tiempo determinado.

Reversibilidad (reversible o irreversible): efecto reversible es el que puede ser asimilado por los procesos naturales, mientras el irreversible no puede serlo o solo después de muy largo tiempo.

Posibilidad de recuperación (recuperable o irrecuperable): efecto recuperable es el que puede eliminarse o reemplazarse por medio de la acción natural o humana, mientras que el irrecuperable no admite tal reposición.

Periodicidad: periódico o de aparición irregular, efecto periódico es el que se manifiesta de forma cíclica o recurrente; efecto de aparición irregular es el que se manifiesta de forma impredecible en el tiempo, debiendo evaluarse en términos de probabilidad de ocurrencia.

Continuidad (continuo o discontinuo): efecto continuo es el que produce una alteración constante en el tiempo, mientras el discontinuo se manifiesta de forma intermitente o irregular.

La incidencia considera los atributos descritos anteriormente, y se calcula asignando un código numérico para las distintas formas que pueda tomar cada atributo, acotado entre un

valor máximo para la más desfavorable y un valor mínimo para la más favorable, según se muestra en la tabla adjunta:

Ámbito: Suelo Urbanizable Residencial nº 1			Factor Ambiental: Vegetación
Descripción del impacto (discrepancia):			
Signo	Positivo	-	La INCIDENCIA , corresponde al cómputo global de estos atributos y su cálculo corresponde a una suma ponderada, que tiene en cuenta la importancia de cada uno de ellos en el entorno analizado. Obedece a la siguiente fórmula: INCIDENCIA = I+ 2A + 2S + M + 3P + 3R + 3Rc + pR +C
	Negativo	-	
Inmediatez (I)	Directo	3	
	Indirecto	1	
Acumulación (A)	Acumulativo	3	
	Simple	1	
Sinergia (S)	Sinérgico	3	
	No sinérgico	1	
Momento (M)	Acorto	3	
	A medio plazo	2	
	A largo plazo	1	
Persistencia (P)	Permanente	3	El valor resultante de la incidencia debe ser estandarizado mediante la siguiente expresión $I_s = \frac{I-I_{\min}}{I_{\max}-I_{\min}}$
	Temporal	1	
Reversibilidad (R)	Reversible	3	Is: Valor estandarizado de la incidencia I: Valor bruto de la incidencia. Imax: Valor máximo que puede tomar la incidencia. Imin: Valor mínimo que puede tomar la incidencia.
	Irreversible	1	
Recuperabilidad (Rc)	Recuperable	3	
	Irrecuperable	1	
Periodicidad (pR)	Periódico	3	
	No periódico	1	
Continuidad (C)	Continuo	3	
	No continuo	1	

2.- Cálculo de la magnitud:

La magnitud indica la dimensión espacial de la afección originada por una determinada propuesta de ordenación. Para su cálculo se relaciona la superficie de la variable ambiental afectada por la determinación analizada y el área total la misma existente en el ámbito de aplicación del instrumento de ordenación, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Ámbito: Suelo Urbanizable Residencial nº1			Factor Ambiental: Suelos con capacidad agraria
Superficie afectada	Magnitud	Magnitud	La MAGNITUD corresponde al porcentaje de superficie equivalente afectado por el impacto valorado: MAGNITUD: superficie de suelos con capacidad agraria afectados/superficie total de suelos con capacidad agraria a nivel municipal X100
> 50 %	Muy Alta	1	
50-25 %	Alta	0,8	
25-10%	Media	0,6	
10-1 %	Baja	0,4	
<1%	Muy Baja	0,2	

3.- Calificación final del impacto:

La calificación final (CF) del impacto es el producto de los valores de incidencia y de la magnitud. Se trata de un valor que oscila entre 0 y 1. De acuerdo con la legislación vigente y la bibliografía existente, se propone la siguiente gradación:

Ámbito: Suelo Urbanizable Residencial nº1	Factor Ambiental: Suelos con capacidad agraria
$0,5 \leq CF \leq 1$	CRITICO
$0,36 \leq CF < 0,5$	SEVERO
$0,15 \leq CF < 0,36$	MODERADO
$0 \leq CF < 0,15$	COMPATIBLE

Para que el método de evaluación propuesto sea efectivo, cada una de las discrepancias advertidas debe contar con el análisis descrito. De esta manera cada determinación ambiental llevará asociada tantas discrepancias/análisis específicos como variables ambientales se vean afectadas en su ámbito espacial.

La valoración final de cada alternativa responde al sumatorio de las valoraciones individuales realizadas para cada uno de sus ámbitos. En concreto, y para el ejemplo utilizado, se obtendrían los resultados expuestos en la siguiente tabla, en la que la alternativa 1 resultaría más favorable por tener un menor número de impactos, que también resultan de menor intensidad.

Determinaciones	Impactos	Alt. 1	Alt. 2
-Suelo Urbano no Consolidado nº 1	3 Moderados 5 Compatibles	Sí	Sí
-Suelo Urbanizable Residencial nº 1	1 Severo 3 Moderados 2 Compatibles	No	Sí
-Suelo Urbanizable Residencial nº 2	2 Severos 1 Moderados 3 Compatibles	Sí	Sí
-Suelo Urbano Urbanizable Residencial nº 3	3 Moderados 2 Compatibles	Sí	No
Suelo Urbanizable Industrial nº 1	3 Severos 2 Moderados 2 Compatibles	No	Sí
Suelo urbanizable Industrial nº 2	2 Moderados 6 Compatibles	Sí	Sí
Sistema General de Espacios Libre nº 1	8 Compatibles	No	Sí
Sistema General de Espacios Libres nº 2	1 Moderado 7 Compatibles	No	No
Sistema General de Espacios Libres nº 3	8 Compatibles	Sí	Sí
Delimitación nº 1 del Suelo Urbanizable Residencial nº 4	8 Compatibles	Sí	Sí
Delimitación nº 2 del Suelo Urbanizable Residencial nº 4	1 Moderado 7 Compatibles	No	No
Delimitación de Suelo Rústico de Protección Agraria nº 1	8 Compatibles	No	Sí
Delimitación de Suelo Rústico de Protección Agraria nº 2	8 Compatibles	Sí	No
CUANTIFICACIÓN FINAL		2S 9M 40 C	5S 11M 48 C

h) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo:

El objetivo de las medidas de carácter ambiental es establecer una herramienta que permita prevenir, reducir y en la medida de lo posible compensar, los efectos ambientales producidos por las propuestas del instrumento de ordenación. Estas medidas ambientales deben estar en consonancia, de forma particular, con las afecciones detectadas en el proceso de evaluación. Es decir, de la misma manera que cada afección/discrepancia tiene un análisis específico, también debe contar con las medidas ambientales pertinentes que prevean, reduzcan y en la medida de lo posible compensen dicha afección.

Las medidas ambientales que se deben aplicar a los planes urbanísticos y territoriales, y en general a los instrumentos de planeamiento, deben estar convenientemente justificadas en base a criterios tales como:

Medidas ambientales y directrices incluidas en planes jerárquicamente superiores y que determinan el desarrollo del instrumento de ordenación evaluado, sin perjuicio de los reajustes de escala que pudieran resultar necesarios.

Medidas ambientales relacionadas con los impactos de mayor relevancia y cuyo objetivo es reducir su probabilidad de ocurrencia.

Medidas ambientales relativas a la propuesta de clases y categorías de suelo, a determinaciones de ordenación dentro de ámbitos urbanísticos y a usos propuestos. Estas medidas tienen como objetivo la adaptación de las determinaciones urbanísticas propuestas a los valores ambientales existentes.

Medidas ambientales protectoras enfocadas directamente a conservar recursos naturales relevantes existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación. Estas medidas pueden tener un carácter genérico y estar incluidas en la normativa del instrumento de ordenación correspondiente a la protección de los valores ambientales. No obstante estas medidas también podrán tener un carácter específico, correspondiendo a la delimitación de áreas de protección donde la afección de los valores ambientales sea mínima.

Medidas compensatorias, enfocadas a generar nuevos recursos ambientales con el objetivo de contrapesar daños ambientales ineludibles.

Criterios y directrices para los planes de desarrollo del instrumento de ordenación evaluado.

A modo de guía se establece la siguiente relación de medidas ambientales que podrá servir de marco de referencia en el establecimiento de las medidas específicas de cada instrumento de ordenación:

1.- Medidas en relación con los movimientos de tierra (determinaciones orientadas al desarrollo del instrumento de ordenación y directamente relacionadas con la reutilización y gestión de los residuos y suelos fértiles).

2.- Medidas para modular las alteraciones provocadas en la topografía del terreno (relacionadas con los instrumentos de desarrollo del instrumento de ordenación).

3.- Medidas enfocadas los instrumentos de desarrollo relacionadas con los taludes, desmontes y terraplenes originados (erosión, integración paisajística).

4.- Medidas relacionadas con las emisiones de polvo (directrices para los instrumentos de desarrollo).

5.- Medidas relacionadas con la contaminación acústica y por gases, relacionadas con la asignación de usos que limiten las posibles afecciones al sosiego público.

6.- Medidas de protección de la vegetación propiciando a través de la ordenación, una mayor superficie de vegetación de interés a conservar.

7.- Medidas de conservación de la flora y fauna a través ajardinamientos con especies autóctonas, o del establecimiento de determinaciones que salvaguardan los ejemplares protegidos afectados inicialmente por las determinaciones del instrumento de ordenación.

8.- Medidas de integración paisajística (estudios infográficos a realizar por los instrumentos de desarrollo, restauración de espacios degradados, limitaciones de ubicación para cultivos bajo invernaderos, etc.).

9.- Medidas cautelares relacionadas con el patrimonio cultural.

i) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

La tarea de generar alternativas no pertenece al Estudio Ambiental Estratégico, ya que es misión del documento urbanístico, territorial, etc. el generar las distintas propuestas. No obstante, la evaluación ambiental puede contribuir a la generación de alternativas ya que sus conclusiones pueden conllevar la modificación de determinados aspectos de las propuestas técnicas generando así nuevas soluciones.

j) Programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.

El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la

vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto a nivel de afección que finalmente se produce.

A modo de recomendación se señalan los siguientes criterios para la redacción del programa de vigilancia ambiental:

- Verificar el correcto desarrollo del instrumento de ordenación de forma que se cumplan las medidas ambientales previstas en su normativa y en la evaluación ambiental realizada.

- Comprobar que los efectos ambientales producidos derivados de la aplicación del instrumento de ordenación son los previstos en la evaluación ambiental realizada, tanto en magnitud como en variable ambiental afectada.

- En el caso de detectar efectos ambientales no previstos, se debe habilitar los procedimientos ambientales correspondientes para poner en marcha nuevas medidas ambientales.

- En caso de detectar que medidas ambientales previstas en la evaluación ambiental y que resulten ineficaces, se deben establecer los mecanismos para establecer nuevas medidas que adoptar.

- En caso de detectar disfunciones con respecto a las conclusiones de la evaluación ambiental (errores de la evaluación ambiental, omisiones, variaciones en el diagnóstico territorial, etc.), se deben habilitar nuevas medidas ambientales.

También a modo de recomendación, el programa de vigilancia ambiental debe tratar los siguientes aspectos:

- Se deberá comprobar que las medidas establecidas en el procedimiento de Evaluación Ambiental han sido asumidas por el documento urbanístico. El programa de vigilancia ambiental deberá establecer cómo y quién realiza esta comprobación.

Se deberá verificar el cumplimiento de las medidas ambientales de la normativa en el desarrollo del instrumento de ordenación. Para ello se debe establecer cuáles son los agentes encargados en esta comprobación, así como el método y frecuencia de la misma.

Relación de cuestiones ambientales relacionadas con el desarrollo del instrumento de ordenación que deben estar sometidas a control (variables ambientales, riesgos, etc.). El seguimiento de estos aspectos debe realizarse en base a los siguientes criterios:

- Elección de indicadores para cada variable ambiental o relacionados con procesos naturales inductores de riesgos.

Establecimiento de umbrales admisibles para cada variable ambiental con procesos naturales inductores de riesgos.

Periodicidad y condiciones de la “toma de muestras” de los indicadores.

Todas las acciones y operaciones del plan de vigilancia ambiental, deben estar programadas, indicando en su caso la frecuencia de cada una de ellas.

Coordinación entre administraciones. En todos los casos debe quedar claro cuál es la administración implicada cada fase/acción del Plan de Vigilancia Ambiental.

k) Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

SECCIÓN TERCERA

BORRADOR DEL PLAN

1.- Concepto: el Borrador es un documento preliminar del Plan en el que se proponen posibles soluciones y líneas de actuación para alcanzar los objetivos que motivan su redacción. Se trata de un documento que no tiene carácter normativo, y cuya función es servir de base a la fase inicial del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Las propuestas del borrador deben ser analizadas por el Documento Inicial Estratégico, con el fin de determinar cuáles pueden ser los problemas ambientales que podrían surgir como consecuencia de las mismas.

2.- Contenido: el borrador debe contener los siguientes contenidos, necesarios a su vez para redactar el Documento Inicial Estratégico:

MEMORIA:

- **Justificación:** se debe indicar las causas que motivan la redacción del instrumento de planeamiento.

- **Objetivos:** se especificarán los objetivos de planificación, que incluyan tanto los asumidos en el acuerdo de la formulación del instrumento de ordenación como los derivados del proceso de consulta establecido en el artículo 15 de este Reglamento.

- **Ordenación:** se describirán las actuaciones previstas para alcanzar los objetivos planteados, señalando la que se entiende como más viables en esta fase de tramitación.

PLANOS:

Siempre que el instrumento de ordenación lo requiera, se deben incluir planos que muestren las actuaciones propuestas en esta fase de tramitación, a una escala que permita su análisis y la consiguiente emisión del Documento de Alcance (formato CAD homologado). Se recomienda, asimismo graficar escenarios generales e integradores, teniendo en cuenta las actuaciones previstas, con el objetivo de que en el Documento de Alcance alcanzar el mayor nivel de definición.

SECCIÓN CUARTA

EL DOCUMENTO DE AVANCE

1. Concepto: el documento de Avance está orientado a la participación ciudadana en el modelo urbanístico elegido de forma que la ciudadanía pueda formular alternativas de planeamiento o sugerencias a la ordenación futura. Es un documento que formula los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento que se redacta. Su finalidad es preparatoria del planeamiento y no tiene carácter normativo, pudiendo el órgano sustantivo recoger su contenido de forma total, parcial, o bien modificarlo.

2. Contenido: el documento de Avance es objeto de análisis del Estudio Ambiental Estratégico, con el cual comparte fase en la tramitación de los instrumentos de planeamiento. Por tanto, su contenido debe adaptarse al nivel de detalle que exigen, tanto el Anexo IV de la Ley 21/2013, como el documento de alcance que el Órgano Ambiental emita a tales efectos, para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico.

CONTENIDO NECESARIO PARA LA REDACCIÓN DEL AVANCE

1. MEMORIA:

- a. Los objetivos del instrumento de ordenación que se redacta.
- b. Descripción de las diferentes alternativas al modelo de ordenación propuesto.
- c. Justificación y descripción del modelo propuesto y de sus etapas de su desarrollo.

d. Para cada alternativa de modelo, se especificará la normativa aplicable en las distintas clases de suelo, indicando los aspectos relativos a los usos asignados a cada uno de las categorías de suelo y ámbitos urbanísticos delimitados. Se debe indicar la intensidad de los usos (densidad, edificabilidad, altura máxima y otras determinaciones significativas) y grado de compatibilidad con otros.

2. PLANOS:

Para cada alternativa al modelo de ordenación se incluirán los siguientes planos:

- a) Plano de ordenación estructural, donde se delimiten las clases y categorías de suelo, así como los sistemas generales, a la escala mínima requerida, y en formato CAD homologado.
- b) Planos de ordenación de los ámbitos y sectores urbanísticos designados, incluyendo la zonificación propuesta en cada caso, a la escala mínima requerida y en formato CAD homologado.

CAPÍTULO II

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

SECCIÓN ÚNICA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1. Concepto: el Documento Ambiental Estratégico es el documento que analiza las implicaciones ambientales de los instrumentos de ordenación que se someten a evaluación ambiental estratégica simplificada. Este documento ambiental debe acompañarse del Borrador que se pretenda evaluar.

2. Contenido: el contenido del Documento Ambiental Estratégico de la evaluación simplificada viene regulado por el artículo 29 de la Ley 21/2013, debiendo contemplar la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación: debe responder a lo planteado en el apartado 2a (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables: debe responder a lo planteado en el apartado 2b (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.

c) El desarrollo previsible del plan o programa: debe responder a lo planteado en el apartado 2c (Sección primera) del presente Anexo, para la redacción del Documento Inicial Estratégico.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado: deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación. Como punto de partida, se tendrán en cuenta en este apartado las siguientes materias: geología y geomorfología, flora y fauna, hidrología y geomorfología, edafología, población y perspectiva de género, contaminación atmosférica, factores climáticos, cambio climático, patrimonio cultural y paisaje. También deben describirse aquellos problemas ambientales existentes en el ámbito de actuación del instrumento de ordenación, destacando, si fuera el caso, la posibilidad de solucionarlos a través de las propuestas de ordenación planteadas. Este análisis debe realizarse siguiendo los criterios expuestos en los apartados 2 b) y 2 d) (Sección segunda) del presente Anexo.

e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior, resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental. Estas afecciones deben ser descritas, y si procede cuantificadas económicamente, en base a los criterios planteados en el apartado 2 f) (Sección segunda) del presente Anexo.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes: se debe justificar la adaptación al planeamiento territorial jerárquicamente superior y/o al planeamiento sectorial.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada: se debe argumentar en qué supuesto de los previstos por la normativa para el procedimiento simplificado, se encuadra el instrumento de ordenación analizado. Por otro lado deben analizarse las determinaciones de ordenación desde el punto de vista del Anexo V de la Ley 21/2013 (criterios para determinar si un plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria).

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas: para cada una de las alternativas contempladas en el Borrador del Plan se resumirán los efectos ambientales sobre las variables descritas en el apartado anterior (d). Debe también señalarse como se adapta cada una de ellas a los objetivos y criterios ambientales relacionados en el apartado “objetivos del plan”.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2 g) (Sección segunda) de este Anexo.

j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan: se remite a las cuestiones descritas en el apartado 2i (Sección segunda) de este Anexo.

I. Disposiciones generales

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

91 *DECRETO 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.*

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta disposición legal precisa de un desarrollo reglamentario a afrontar por bloques, de entre los cuales el presente Decreto pretende abordar el relativo a la materia de intervención y protección de la legalidad urbanística.

En atención a lo anterior, al amparo del artículo 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y de la disposición final decimoprimeras de la Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 26 de diciembre de 2018,

DISPONGO:

Artículo único.- Aprobación del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias.

Se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, cuyo texto se inserta a continuación como anexo.

Disposición adicional primera.- Informe preceptivo en Espacios Naturales Protegidos.

En los espacios naturales protegidos, cualquiera que sea la categoría del suelo rústico, el órgano de gestión emitirá informe preceptivo en relación con cualesquiera títulos habilitantes que se tramiten. Se exceptúa de esta exigencia el suelo rústico de asentamiento rural.

Disposición adicional segunda.- Evaluación de impacto ambiental de proyectos.

El Cabildo o el Ayuntamiento correspondiente llevará a cabo la evaluación de impacto ambiental de proyectos de su competencia bien por el órgano ambiental que designe, cuando cuente con recursos suficientes para ello, o bien atribuyendo mediante convenio esa tarea al órgano ambiental autonómico o insular de la isla a la que pertenezca.

Disposición transitoria primera.- Procedimientos de licencia en tramitación a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, 13 de julio, o del presente Decreto.

1. Los procedimientos de solicitud de licencia iniciados a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias se resolverán conforme a la legislación vigente al tiempo de su iniciación, salvo que la nueva

normativa resulte más favorable, en cuyo caso, previa audiencia del solicitante, continuarán su tramitación conforme a la misma, conservando los actos y trámites ya realizados, sin perjuicio del derecho de aquel de desistir en cualquier momento.

2. En los procedimientos señalados en el apartado 1 que se proyecten sobre actuaciones que con arreglo a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, queden sujetos a comunicación previa, las personas interesadas podrán optar por su continuación o por desistir de los mismos para presentar comunicación previa.

3. Los procedimientos señalados en el apartado 1 que se proyecten sobre actuaciones declaradas exentas por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán archivados de oficio por la administración actuante.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, si el procedimiento de referencia tuviere por objeto la legalización de una actuación conforme a la legislación anterior a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se estará a lo dispuesto en el apartado 1, sin perjuicio del derecho de la persona solicitante a desistir del procedimiento.

4. En los procedimientos señalados en el apartado 1 que se proyecten sobre actuaciones que con arreglo a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, estén exentos de licencia por estar amparados en otro título habilitante, las personas interesadas podrán optar por su continuación o por desistir de los mismos.

5. En los supuestos en que el presente Decreto modifique el tipo de título habilitante aplicable a una determinada actuación, el régimen aplicable a los procedimientos de solicitud de licencia afectantes a la misma será el que resulte de la aplicación de los principios señalados en los apartados anteriores.

Disposición transitoria segunda.- Procedimientos de licencia aplicables a actuaciones con Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial aprobados.

Las actuaciones en suelo rústico sujetas a licencia conforme a Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y que cuenten con Proyecto de Actuación Territorial o Calificación Territorial aprobados con anterioridad a su entrada en vigor, podrá habilitarse, según proceda, mediante licencia para uso ordinario o para uso no ordinario previsto en el planeamiento que se soliciten con posterioridad a dicha entrada en vigor. Respecto a los procedimientos de licencia afectantes a dichas actuaciones iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria primera, apartado 1, del presente Decreto.

Disposición transitoria tercera.- Procedimientos de restablecimiento.

Los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, continuarán tramitándose conforme a la legislación

vigente al tiempo de su incoación, salvo en aquello en que la nueva regulación resulte más favorable para la persona responsable.

Disposición transitoria cuarta.- Limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento.

1. La limitación temporal de cuatro años para incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 361.1.b) y c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será de aplicación a los procedimientos que se incoen a partir del 1 de septiembre de 2017.

2. La limitación temporal de cuatro años para incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 361.1.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será de aplicación a los procedimientos que se incoen a partir del día 2 de diciembre de 2017.

3. La limitación temporal de diez años para la ejecución de órdenes de restablecimiento prevista en el artículo 361.2.c) y en la disposición transitoria decimosexta, apartado 2, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será de aplicación a todas las órdenes de restablecimiento dictadas a partir de la entrada en vigor de dicha Ley.

En relación con las órdenes dictadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, pendientes de ejecución, se estará a la norma que resulte más favorable para las personas obligadas al restablecimiento, atendiendo a tal efecto a lo previsto en disposiciones generales sobre prescripción de acciones.

4. Del mismo modo, la disposición transitoria vigesimocuarta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, debe entenderse sin perjuicio de la aplicación de la norma que resulte más favorable para las personas obligadas al restablecimiento, atendándose, a tal efecto, a lo previsto en las disposiciones generales sobre prescripción de acciones.

Disposición derogatoria única.- Derogación normativa.

1. Quedan derogados los artículos 215 a 225 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre.

2. Quedan derogados los artículos 4 y 5 del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. Todas las referencias contenidas en el dictado Decreto 117/2006, de 1 de agosto, a la cédula de habitabilidad y sus efectos se entenderán realizadas a la presentación de la comunicación previa a la primera ocupación o cambio de uso con destino a vivienda acompañada de la certificación prevista en el artículo 33.1.b).2 del Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto.

3. Quedan asimismo derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto y, en particular, las determinaciones contrarias

a lo dispuesto en el mismo contenidas en ordenanzas municipales y en instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor.

Disposición final primera.- Modificación de los listados de actuaciones sujetas a licencia urbanística, a comunicación previa y de actuaciones exentas, contenidos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.

1. Se modifican los apartados i), ñ) y r) del artículo 330.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que quedan redactados con el siguiente tenor:

“i) Los actos de intervención, exteriores o interiores, sobre edificios o inmuebles declarados bien de interés cultural; asimismo, en los bienes catalogados con nivel de protección integral, en los que cuenten con nivel de protección parcial respecto del elemento protegido, y en los que tengan protección ambiental respecto de actuaciones exteriores, de acuerdo con la legislación de patrimonio histórico. En otro caso se estará al régimen general de intervención que corresponda.”

“ñ) La legalización de cualquier actuación sujeta a licencia o a comunicación previa, salvo que, respecto a estas últimas, concorra alguno de los supuestos del artículo 332.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.”

“r) Las obras previstas en el artículo 362.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, que se realicen en construcciones, edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación.”

2. Se modifican los apartados a), b), c), d), h) y m) del artículo 332.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que quedan redactados con el siguiente tenor:

“a) Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no estén sujetas al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 de la presente disposición final o, en todo caso, no supongan incremento de volumetría o edificabilidad.”

“b) Obras exteriores en edificios no sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 de la presente disposición final, salvo que se refieran a la modificación general de fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada.”

“c) Primera ocupación de edificaciones e instalaciones, o de partes de las mismas estructural o funcionalmente independientes, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.”

“d) Cambio de uso de los edificios y las instalaciones o de partes de las mismas funcionalmente independientes.”

“h) Limpieza y desbroce de terrenos, de forma manual o con maquinaria, siempre que no impliquen movimientos de tierra.”

“m) Cualquier otra actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no esté sujeta a licencia ni a otro título de intervención de los previstos en el artículo 331 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, ni esté exonerada de intervención administrativa previa.”

3. Se modifican los apartados b) y c) del artículo 333.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que quedan redactados con el siguiente tenor:

“b) La preparación y roturación de terrenos, la instalación de riego, las reparaciones y trabajos de mantenimiento de las infraestructuras y construcciones vinculadas a la agricultura, incluida la reparación de muros, en el marco de la práctica ordinaria de labores agrícolas, que no sea subsumible en ninguna de las actuaciones sujetas a acto autorizatorio o a comunicación previa.”

“c) Las obras de conservación o reforma consistentes en la sustitución de acabados interiores o exteriores de una vivienda o local, como solados, alicatados, yesos y pinturas, siempre que no estén sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i) del artículo 330.2 de la presente Ley. Todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.”

4. Se añade un último párrafo al artículo 333.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con el siguiente tenor:

“Los supuestos contenidos en el presente apartado son igualmente aplicables a las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.”

Disposición final segunda.- De modificación del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias.

La letra c) del artículo 63.1 del Reglamento de Carreteras de Canarias, aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo, queda redactada del modo siguiente:

“c) Las líneas aéreas eléctricas, telefónicas y telegráficas se instalarán preferentemente detrás de la línea de edificación. La distancia del apoyo a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media su altura. Esta misma distancia mínima se aplicará también en los casos de cruces aéreos, en los cuales el gálibo deberá ser suficiente para evitar accidentes a los vehículos.

Con carácter excepcional, se permitirá la instalación de apoyos para esas líneas aéreas a una distancia inferior cuando por las condiciones orográficas del terreno o por las condiciones de contorno resulte técnicamente imposible situarlos a mayor distancia, incluso en las zonas de dominio público, siempre que la normativa de seguridad aplicable a la instalación de los apoyos lo permita. Este permiso lo será en situación de precario ante futuras ampliaciones de la vía.

El permiso excepcional será otorgado por la persona titular del Departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de

carreteras, previo informe favorable del órgano competente para autorizar la línea, quien podrá imponer las medidas que considere oportunas para garantizar la seguridad de la instalación. No obstante, la persona titular de la instalación asumirá la responsabilidad por cualesquiera daños a terceros que pudieran producirse.

El régimen recogido en este apartado también será aplicable a las torres de telefonía móvil, aerogeneradores y cualquier otra instalación de interés general donde predomine la vertical frente al resto de dimensiones.”

Disposición final tercera.- Adaptación de ordenanzas.

Los Ayuntamientos deberán adaptar sus ordenanzas municipales al contenido del presente Decreto en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor.

Disposición final cuarta.- Desarrollo.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que el mismo aprueba.

Disposición final quinta.- Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Canarias, a 26 de diciembre de 2018.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

LA CONSEJERA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD,
Nieves Lady Barreto Hernández.

ANEXO

REGLAMENTO DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA DE CANARIAS.

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto del Reglamento.

Artículo 2. Derecho a conocer y a recibir asesoramiento sobre el régimen urbanístico y de intervención aplicable.

TÍTULO I. DE LA INTERVENCIÓN A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS Y COMUNICACIONES PREVIAS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3. De los títulos habilitantes aplicables.

Artículo 4. Objeto de los títulos habilitantes.

Artículo 5. Modelos normalizados.

Artículo 6. Documentación a acompañar.

Artículo 7. Presentación de proyectos.

Artículo 8. Contenido del proyecto técnico de obras.

Artículo 9. Actuaciones que no requieren proyecto técnico.

Artículo 10. Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.

Artículo 11. De las garantías.

CAPÍTULO II. INTERVENCIÓN A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS.

Sección 1ª. Del Régimen general de las licencias urbanísticas.

Artículo 12. De los actos administrativos autorizatorios.

Artículo 13. Definiciones.

Artículo 14. Iniciación del procedimiento.

Artículo 15. Subsanación y admisión.

Artículo 16. Informes.

Artículo 17. Trámite de audiencia y eventual modificación del proyecto.

Artículo 18. Contenido de la resolución expresa.

Artículo 19. Resolución de desistimiento.

Artículo 20. Resolución estimatoria.

Artículo 21. Resolución estimatoria condicionada.

Artículo 22. Resolución denegatoria.

Artículo 23. Suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias.

Artículo 24. De la prórroga de licencias.

Sección 2ª. Regímenes especiales.

Artículo 25. De las licencias para obras y usos provisionales.

Artículo 26. Licencias de parcelaciones, segregaciones, división de fincas y constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

Artículo 27. Tipos de licencias para actos y usos en suelo rústico.

Artículo 28. De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento.

Artículo 29. De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento.

CAPÍTULO III. DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS.

Artículo 30. De las comunicaciones previas.

Artículo 31. De la potestad de comprobación.

Artículo 32. De la potestad de restablecimiento de la legalidad.

Artículo 33. Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones ejecutadas en virtud de título habilitante.

Artículo 34. Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

TÍTULO II. DE LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I. DE LA COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA EN EL EJERCICIO DE LAS POTESTADES DE PROTECCIÓN.

Artículo 35. Coordinación entre procedimiento sancionador y de restablecimiento.

Artículo 36. Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de legalización.

Artículo 37. De la legalización y sus efectos.

Artículo 38. Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de revisión de oficio.

CAPÍTULO II. DEL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 39. Naturaleza y objeto.

Artículo 40. Competencia para la incoación y resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 41. Incoación de oficio del procedimiento.

Artículo 42. Del acto de incoación.

Artículo 43. De la notificación de las medidas provisionales.

Artículo 44. Suspensión administrativa de la orden de restablecimiento en garantía de la tutela judicial cautelar.

Artículo 45. Repercusión de gastos e indemnizaciones.

Artículo 46. De la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

Artículo 47. De los usos consolidados.

Artículo 48. De la acreditación de la consolidación del uso.

Artículo 49. De la limitación temporal de la potestad de restablecimiento sobre otras actuaciones.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN MEDIANTE ÓRDENES DE EJECUCIÓN SOBRE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, PROTECCIÓN Y ORNATO DE INMUEBLES.

Artículo 50. Órdenes de ejecución.

Artículo 51. Procedimiento.

Artículo 52. Resolución del procedimiento.

Artículo 53. Ejecutividad y medidas provisionales.

Artículo 54. Situación de ruina inminente.

Artículo 55. Intervención en edificaciones con valores culturales.

Artículo 56. Repercusión de gastos e indemnizaciones.

PREÁMBULO

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula, en sus Títulos VIII y IX el régimen de intervención y protección de la legalidad urbanística.

Aun cuando dicha Ley nació con vocación de afrontar una ordenación única y completa de las materias que constituyen su objeto, pretendiendo aglutinar en una sola disposición “cuantas normas de aplicación directa sean posibles, reduciendo la necesidad de desarrollos reglamentarios”, la regulación contenida en los Títulos arriba indicados requiere del necesario desarrollo reglamentario, con el fin de completar la regulación legal con aspectos procedimentales y regulación de detalle de las instituciones ordenadas por la Ley, desarrollo que está habilitado en la disposición final decimoprimera de esa Ley, además del que se contiene en remisiones específicas al reglamento.

Por tanto, de conformidad con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la consecución de los principios de necesidad y eficacia de la presente iniciativa queda justificada en la procedencia de afrontar un desarrollo reglamentario de la Ley en los aspectos referenciados, complementando con ello el ámbito nuclear determinado por el legislador en aplicación del principio de reserva de Ley, constituyendo, además, una y otra norma, en su interrelación, un marco normativo integrado y coherente para la previsión de los efectos y consecuencias jurídicas del ejercicio de la potestades de protección de la legalidad urbanística, garantizando con ello la consecución del principio de seguridad jurídica a que alude el mencionado artículo de la Ley estatal básica.

Quedan, no obstante, fuera de regulación aquellos otros institutos tradicionalmente subsumidos en el concepto de disciplina urbanística, como el régimen y el procedimiento sancionador, que por tener cubierto su contenido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, o en la legislación básica estatal, no resulta preciso su desarrollo o complemento reglamentario. Se circunscribe así el reglamento a los aspectos imprescindibles necesitados de desarrollo, prescindiendo de aquellos otros que no lo precisan por estar ya regulados en la Ley, corolario todo ello del principio de proporcionalidad.

Finalmente, la presente norma cumple con el principio de eficiencia, al conllevar una reducción sustancial de cargas y trámites en el ejercicio de las potestades de intervención y protección de la legalidad urbanística, sin merma de las garantías de las personas afectadas; y con el principio de transparencia, que ha inspirado igualmente su procedimiento de elaboración, al haber sido sometida dicha norma a consulta pública previa e información pública, además, de tener en cuenta las consideraciones recogidas en los informes emitidos durante el mencionado procedimiento.

El presente Reglamento se estructura en un Título Preliminar, que concreta su objeto y el derecho al asesoramiento e información de las personas interesadas, y tres Títulos que afrontan la regulación respectiva de la potestad de intervención, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la potestad de emanación de órdenes de ejecución en materia urbanística.

El Título Primero ordena las dos figuras básicas de títulos contempladas en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos que se desarrolla: las licencias y las comunicaciones previas.

Comienza dicha regulación con un primer capítulo de disposiciones generales o comunes, sobre clasificación, objeto, modelos y documentación a acompañar. El capítulo Segundo se dedica a la regulación de las licencias, diferenciando entre un régimen común o general (sección 1ª) y los distintos regímenes especiales, en atención al objeto o emplazamiento de la actuación pretendida (sección 2ª). El capítulo tercero regula las comunicaciones previas, también con un régimen general o común, con especial incidencia de las potestades de comprobación y restablecimiento de la administración, y un régimen especial para las comunicaciones previas a la primera ocupación de edificios legales o en situación de fuera de ordenación.

El Título Segundo se dedica a la ordenación de la potestad de protección de la legalidad urbanística, dividiéndose, a su vez, en dos capítulos dedicado el primero a los instrumentos de coordinación interadministrativa en el ejercicio de potestades de protección (sancionadora, restablecimiento, legalizadora y de revisión de oficio) y el segundo al régimen formal y procedimental de la potestad de restablecimiento, con especial mención de los requisitos y condiciones aplicable a los supuestos de limitación temporal para su ejercicio (edificaciones en situación de fuera de ordenación y usos consolidados).

El Título Tercero regula, finalmente, el régimen procedimental de las órdenes de ejecución en materia de seguridad, salubridad, protección y ornato de terrenos y edificaciones.

Esta regulación se regulación complementa con las disposiciones incluidas en parte final del Decreto por el que se aprueba el presente Reglamento, en la que se incorporan una serie de modificaciones puntuales de los listados de la Ley 4/2017 sobre supuestos sometidos a los distintos tipos de títulos habilitantes, sobre la premisa de la deslegalización que la propia Ley opera de tales preceptos a fin de adaptar el régimen de intervención a las necesidades planteadas por las Administraciones actuantes en cada momento, y con un régimen transitorio aplicable a los procedimientos de licencia común, en suelo rústico, procedimientos de restablecimiento y el régimen de limitación temporal aplicable a estos.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto del Reglamento.

Este reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en los aspectos relativos a la intervención y protección de la legalidad urbanística, según es definida por el artículo 324.2 de dicha Ley.

Artículo 2.- Derecho a conocer y recibir asesoramiento sobre el régimen urbanístico y de intervención aplicable.

1. Toda persona física o jurídica tiene derecho a ser asesorada, orientada e informada por la administración actuante sobre el régimen urbanístico y de intervención aplicable a las actuaciones urbanísticas que proyecte realizar, venga ejecutando o hubiera concluido.

2. Los deberes previstos en el apartado anterior serán cumplidos por la administración actuante, entre otros medios a través de:

a) La expedición de cédula urbanística, con el valor informativo y efectos previstos en la legislación de suelo.

b) La información y asesoramiento que sea solicitado, a nivel presencial o a través de respectiva sede electrónica, de los servicios técnicos y de inspección urbanística competentes habilitados al efecto por la respectiva administración.

c) La consulta y asesoramiento sobre aspectos jurídicos o técnicos afectantes a expedientes concretos en tramitación, formulada por las personas interesadas en el procedimiento.

3. Para el ejercicio del derecho contemplado en el apartado 1, la persona solicitante puede comparecer por sí o representada por una tercera persona, que deberá acreditar su representación. Dicha representación se presumirá, en el supuesto previsto en el apartado 2,c) anterior, en las personas profesionales firmantes de los proyectos aportados al expediente por la persona interesada, sin perjuicio de los demás supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

TÍTULO I

DE LA INTERVENCIÓN A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS Y COMUNICACIONES PREVIAS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.- De los títulos habilitantes aplicables.

1. La realización de actuaciones urbanísticas deberá estar amparada por el correspondiente título habilitante, que podrá consistir, según proceda, en un acto administrativo autorizatorio o aprobatorio otorgado por la administración competente o en una comunicación previa de la actuación, por parte de la persona promotora de la misma.

2. Exceptúanse del requisito previsto en el apartado anterior los supuestos declarados expresamente exentos de título o requisito habilitante conforme a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos o por Decreto del Gobierno de Canarias

3. En los supuestos sujetos a comunicación previa, las personas interesadas podrán optar entre su presentación o por la solicitud de licencia, viniendo obligada la administración, en este último caso, a su tramitación y resolución, sin perjuicio del deber de informar a la persona interesada sobre su derecho a acogerse al régimen de comunicación previa.

4. El título de intervención aplicable a cada actuación urbanística será el determinado por la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias o, en su caso, y al amparo de dicha Ley, por Decreto del Gobierno de Canarias. Las actuaciones urbanísticas de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no estén sujetas expresamente a otro título de intervención ni exoneradas de intervención administrativa previa quedan sujetas al régimen de comunicación previa.

Artículo 4.- Objeto de los títulos habilitantes.

1. Es objeto de las comunicaciones previas y de los actos administrativos autorizatorios:

a) La habilitación, con carácter previo a su inicio, de la realización de las actuaciones urbanísticas que en las mismas se describan.

b) La legalización de las actuaciones urbanísticas que hayan sido ejecutadas o se encuentren en ejecución sin título habilitante previamente otorgado o contraviniendo, de cualquier otro modo, la legalidad urbanística. Se entiende, a estos efectos, por legalización la habilitación, mediante el título habilitante procedente, de una actuación urbanística ya realizada o en curso de ejecución e incurso en alguno de los supuestos señalados de contravención de la legalidad urbanística.

2. La legalización deberá efectuarse a través del acto autorizatorio, salvo que, tratándose de actuaciones sujetas a comunicación previa, su legalización se opere mediante:

a) La mera subsanación, dentro del plazo conferido, de la comunicación previa defectuosamente presentada.

b) La presentación de comunicación previa con plenos efectos habilitantes, siempre que tenga lugar con anterioridad a notificación de la resolución de incoación de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.

c) La presentación de comunicación previa con plenos efectos habilitantes, cuando afecte a actuaciones que por su escasa relevancia o cuantía se permita su legalización por comunicación previa en la respectiva ordenanza local.

Artículo 5.- Modelos normalizados.

1. La administración local actuante deberá establecer modelos específicos de presentación de solicitudes de licencia y de actos de comunicación previa. Dichos modelos, cuya disposición o descarga deberán ser gratuitos, serán de uso obligatorio para las personas interesadas. El solicitante o comunicante podrá, asimismo, precisar o completar los datos del modelo, que deberán ser admitidos y tenidos en cuenta por el órgano al que se dirijan.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la administración receptora vendrá obligada a registrar, dar recibo de dicho registro y dar curso a cualquier solicitud de licencia o comunicación previa que se presente, al menos, con la acreditación de la identidad del solicitante, o de su representante, de la firma de uno u otro y del medio electrónico o lugar físico designado para notificaciones, y con independencia de que tales actos se ajusten o no al modelo oficial o del grado de cumplimiento de los requisitos establecidos o de la documentación que a la misma deba acompañarse, quedando a salvo, en todo caso, la potestad de la administración de requerir la subsanación, comprobación y restablecimiento de la legalidad, en los términos previstos en la Ley y en el presente reglamento.

Artículo 6.- Documentación a acompañar.

1. La administración local actuante deberá determinar los documentos a acompañar con las solicitudes de licencia y comunicaciones previas, atendiendo a las características propias del objeto de la respectiva solicitud y comunicación y siempre de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento.

2. Entre la documentación a exigir no podrá incluirse la aportación de documentos que ya se encuentren en poder de la administración actuante o que hayan sido elaborados por esta, y si dicha aportación fuere exigida por disposición legal o reglamentaria deberá contemplarse el derecho de la persona interesada de optar entre la aportación o la identificación del acto o documento suficiente para su localización.

3. La presentación de documentos originales sólo se exigirá excepcionalmente, teniendo la persona interesada derecho a obtener copia auténtica de los mismos.

Artículo 7.- Presentación de proyectos.

1. La aportación de proyecto técnico con la solicitud de licencia o con la presentación de comunicación previa sólo será exigible a la persona interesada cuando la misma fuere preceptiva conforme a la normativa técnica sectorial aplicable así como, en todo caso, cuando se trate de la implantación de obras, o de ampliación, reforma, rehabilitación o derribo total o parcial de las construcciones existentes, cuando afecten a:

- a) Los cimientos o elementos estructurales.
- b) El volumen o las superficies construidas.
- c) El uso urbanístico.
- d) El número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente.
- e) Los elementos objeto de protección de los bienes sujetos a un régimen de protección patrimonial, cultural o urbanística.

No se requiere proyecto para las obras de mera conservación y mantenimiento.

2. La persona redactora del proyecto debe tener la titulación académica y profesional habilitante que corresponda según el tipo de obra de que se trate.

3. Los proyectos técnicos deberán venir visados por el Colegio profesional competente cuando dicho requisito sea obligatorio conforme a la normativa técnica sectorial. Dicho visado podrá ser sustituido o exonerado cuando así proceda conforme a la normativa aplicable.

4. El contenido y documentación de los proyectos habrá de ajustarse a lo exigido por la normativa técnica aplicable en cada caso.

Artículo 8.- Contenido del proyecto técnico de obras.

1. Además de los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial aplicable, todo proyecto técnico deberá contener:

a) La identificación de la finca afectada, acompañada, como mínimo, de la documentación escrita y gráfica necesaria para definir y establecer las características técnicas de las obras, con el grado de detalle suficiente para permitir comprobar su adecuación a las determinaciones de la legalidad urbanística y, cuando la normativa técnica sectorial lo prevea expresamente, a los requisitos que la misma establezca.

b) La identificación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente del edificio. Si no lo hacen, se entiende que todo el edificio constituye un único elemento susceptible de aprovechamiento privativo independiente.

2. El proyecto técnico a presentar puede consistir en un proyecto básico o de ejecución, si bien será necesaria la presentación de proyecto de ejecución:

a) Con carácter previo al inicio de las actuaciones sujetas a licencia, cuando esta haya sido otorgada en virtud de proyecto básico.

b) Con las comunicaciones previas que requieran la aportación de proyecto técnico.

En los supuestos en que fuere preceptiva la aportación de proyecto técnico con la comunicación previa, deberá acompañarse al mismo un informe de la persona redactora del proyecto, justificativo de la adecuación del mismo a la normativa técnica sectorial y a la legalidad urbanística aplicable.

Artículo 9.- Actuaciones que no requieren proyecto técnico.

Las solicitudes de licencia o comunicaciones previas afectantes a obras que no requieran de proyecto técnico deberán explicitar, en la propia solicitud o mediante documentación complementaria, los siguientes extremos:

a) Descripción y justificación de las obras que pretendan ejecutarse. En los supuestos en que conforme al presente reglamento se requiera memoria descriptiva y justificativa, la misma deberá venir suscrita por técnico competente.

- b) Identificación de la finca o fincas afectadas por las obras.
- c) Representación gráfica de las obras que, por sus características, lo requieran
- d) Cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa técnica sectorial aplicable.

Artículo 10.- Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo.

1. El otorgamiento y la denegación de licencias urbanísticas no presuponen ni inciden en la titularidad de los derechos reales o personales de disposición, uso o disfrute sobre el suelo, subsuelo o vuelo afectado o sobre lo construido o edificado al amparo de las mismas.

2. No obstante lo anterior, toda solicitud de licencia o comunicación previa deberá venir acompañada de los documentos que acrediten indiciariamente la titularidad, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo, de los actuaciones o usos objeto de la solicitud.

3. En el supuesto de que la titularidad de las facultades jurídicas corresponda a un tercero distinto del solicitante, este deberá acreditar la autorización o mandato o habilitación de aquél para el ejercicio de la facultad correspondiente.

4. La documentación prevista en los apartados anteriores podrá ser sustituida por una declaración responsable, en la que el solicitante manifieste que ostenta la titularidad de las facultades señaladas en los apartados 2 y 3.

5. La administración actuante podrá acordar, a costa de la persona interesada, la publicación en el correspondiente portal electrónico, para general conocimiento, de los actos de otorgamiento de licencias cuando, de la declaración responsable de la persona solicitante, de la documentación aportada o de la información disponible por el órgano otorgante, se susciten dudas sobre la titularidad de los derechos o facultades patrimoniales invocados.

Artículo 11.- De las garantías.

1. En los supuestos en que por Ley o, al amparo de la misma, por el presente reglamento se exija la constitución de garantía para el otorgamiento de títulos habilitantes, estas podrán consistir en cualquiera de las modalidades contempladas en la legislación de contratos del sector público.

2. La administración competente podrá, no obstante, acordar otro tipo de garantías que se estimen igualmente suficientes, distintas de las previstas en el apartado anterior, cuando la persona interesada alegara y acreditara la imposibilidad de obtención de estas últimas.

3. La cuantía de la garantía vendrá determinada por el porcentaje que se fije legalmente, salvo que su determinación corresponda a la administración actuante, en cuyo caso habrá de fijarse de forma motivada y proporcionada a la cuantía de la obligación principal cuyo cumplimiento se pretende garantizar.

En los supuestos en los que se establezca el importe de la garantía en un porcentaje sobre el valor de construcciones, instalaciones u obras, este último vendrá determinado por el coste de ejecución material de estas, según se define por la legislación de haciendas locales a los efectos del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

CAPÍTULO II

INTERVENCIÓN A TRAVÉS DE ACTOS AUTORIZATORIOS

Sección 1ª

Del régimen general de las licencias urbanísticas

Artículo 12.- De los actos administrativos autorizatorios.

Tienen la consideración de actos administrativos autorizatorios de actuaciones urbanísticas:

- a) Las licencias urbanísticas municipales.
- b) Las órdenes de ejecución.
- c) Los demás actos administrativos de aprobación o autorización de proyectos o actuaciones, adoptados por las Administraciones competentes en cada caso equiparados a las licencias en cuanto a sus efectos habilitantes.

Artículo 13.- Definiciones.

1. Se entiende por licencia, a los efectos del presente reglamento, el acto administrativo municipal que, a solicitud de persona interesada, habilita o legaliza una actuación urbanística, previa verificación de que la misma se adecua a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial.

2. Se entiende por actuación urbanística toda construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

3. Se entiende por legalidad urbanística el bloque normativo constituido por la legislación ambiental, territorial y urbanística, sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística y las ordenanzas locales que regulan la construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo.

4. Se entiende por normativa técnica sectorial las disposiciones que deben ser objeto de verificación por los informes técnicos municipales que se emitan en la tramitación de licencias por virtud de lo dispuesto en el presente Reglamento o, en su caso, en dicha normativa sectorial.

Artículo 14.- Iniciación del procedimiento.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias se iniciará mediante solicitud de la persona interesada en la actuación urbanística.

2. La solicitud deberá presentarse a través del medio establecido por la legislación de procedimiento administrativo común, deberá cumplir los requisitos establecidos por la misma y los señalados en la ordenanza local aplicable y venir acompañada de los documentos establecidos, para cada caso, por dicha normativa.

Artículo 15.- Subsanción y admisión.

1. Presentada la solicitud de licencia, la administración competente verificará el cumplimiento de los requisitos formales exigidos sobre el contenido de la solicitud y la documentación presentada.

2. Si la solicitud y documentación se ajustaran a los requisitos formales exigidos, se admitirá a trámite, en los términos previstos en el artículo 16.1.

3. En caso de omisión de algún requisito o documento, se requerirá a la persona interesada o a su representante, por una sola vez y con advertencia de desistimiento, para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, numerando los defectos y omisiones a subsanar. El plazo para la subsanación será de diez días, ampliables por cinco más cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales. En dicho requerimiento se podrá acordar la suspensión del plazo para resolver por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por la persona destinataria o, en caso de incumplimiento, por el plazo máximo conferido para ello.

Si por la persona interesada no se subsanaran las faltas y omisiones requeridos, en el plazo y forma señalados en el requerimiento, la administración dictará resolución teniendo por desistida a dicha persona de su solicitud, y acordará el consecuente archivo del procedimiento.

4. La constatación de otros defectos u omisiones puramente formales en la solicitud o en la documentación y que habiendo podido ser constatados no hubieran sido mencionados en el requerimiento de subsanación previsto en el apartado 3, o que se constaten una vez admitida a trámite la solicitud, deberá ser advertida a la persona interesada para su subsanación con anterioridad al trámite de audiencia y podrá dar lugar, en su caso, a la denegación de la solicitud en la resolución que ponga fin al procedimiento. El requerimiento para la subsanación, en tales supuestos, no habilitará para la suspensión del plazo máximo para resolver.

Artículo 16.- Informes.

1. El acto que acuerde la admisión a trámite de la solicitud dispondrá, asimismo, que se soliciten los informes y autorizaciones preceptivos que resulten aplicables, a excepción de aquellos que hayan sido aportados por el solicitante con anterioridad. Se entenderá

igualmente producida la admisión a trámite, aun cuando no se declare expresamente, con la solicitud, por el órgano competente, de los informes y autorizaciones referidos.

2. Serán preceptivos, en todo caso, los informes técnico y jurídico sobre la adecuación del proyecto o actuación a la legalidad urbanística y, en su caso, a la normativa técnica sectorial. Dichos informes serán emitidos por los servicios municipales, y en su defecto, y a solicitud del Ayuntamiento, por los servicios del Cabildo Insular correspondiente, en el marco y de acuerdo con los requisitos del deber de asistencia y colaboración establecido legalmente.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la secretaría general o, en caso de gran población, por la asesoría jurídica, y existiera contradicción entre dicho informe jurídico y el informe técnico emitido en relación a la interpretación de la legalidad urbanística aplicable, será recabado nuevo informe jurídico a dicho órgano para que se pronuncie, con carácter no vinculante, sobre los extremos jurídicos controvertidos.

Las Administraciones actuantes podrán aprobar modelos normalizados de los informes a emitir por los servicios municipales.

3. Los informes deberán ser motivados, expresar un juicio de valor expreso favorable o desfavorable a la solicitud presentada y explicitar, en caso de ser desfavorables, las deficiencias o incumplimientos advertidos, su carácter subsanable o insubsanable y su grado de relevancia en orden a requerir su rectificación o modificación con anterioridad al trámite de audiencia, su desestimación o su estimación condicionada.

4. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística para la construcción de las edificaciones de nueva planta destinadas a vivienda, así como las creadas a partir de la ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de construcciones previamente existentes, deberá emitirse informe favorable sobre la adecuación del proyecto presentado con las condiciones de habitabilidad previsto en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Dicho informe, cuando se trate de edificación destinada a vivienda libre, se integrará en el informe técnico previsto en el apartado 2 del presente artículo. En caso de vivienda protegida serán los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, u organismo competente en cada caso, quien deberá emitirlo a requerimiento del Ayuntamiento.

Artículo 17.- Trámite de audiencia y eventual modificación del proyecto.

1. Emitidos los informes solicitados o, en su defecto, una vez transcurrido el plazo para su emisión, el órgano competente conferirá trámite de audiencia a la persona interesada, por un plazo de 15 días. El acto que confiera el trámite de audiencia deberá explicitar los defectos e incumplimientos advertidos, numerándolos y omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos.

2. En dicho trámite de audiencia la persona interesada tendrá acceso al expediente y podrá formular alegaciones, acompañadas de los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, a los efectos de:

a) Ratificarse en su solicitud inicial.

b) Desistir de dicha solicitud, sin perjuicio de que pueda hacerlo en cualquier otro momento anterior a la resolución del procedimiento.

c) Solicitar la estimación condicionada de la licencia, comprometiéndose a la subsanación posterior de los reparos o incumplimientos advertidos.

En caso de desistimiento se producirá la terminación del procedimiento, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En los demás supuestos continuará el procedimiento hasta su resolución.

3. Podrá igualmente la administración, con anterioridad al trámite de audiencia, requerir a la persona solicitante, con suspensión del plazo para resolver, para la modificación o rectificación del proyecto inicialmente presentado, cuando se estime que concurren en dicho proyecto defectos o incumplimientos subsanables que darían lugar a la denegación de la solicitud. Tales defectos o incumplimientos deberán especificarse y numerarse en el requerimiento, omitiendo referencias genéricas o indeterminadas a los mismos. El plazo para la modificación o subsanación será el que se establezca en el requerimiento, sin poder exceder, en ningún caso, de tres meses, ampliable a solicitud de la persona interesada. Una vez cumplimentado el requerimiento por la persona interesada o transcurrido el plazo para ello, y emitido informe municipal al respecto, la administración conferirá a dicha persona, si así procede, el trámite de audiencia previsto en los apartados precedentes.

4. Para el supuesto de no constar ningún informe desfavorable o, de haberlo, una vez cumplimentado el trámite de audiencia o transcurrido el plazo para ello, el expediente será remitido al órgano que haya de formular la propuesta de resolución para su formalización y ulterior elevación al órgano competente para resolver.

Artículo 18.- Contenido de la resolución expresa.

1. La resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y congruente con lo solicitado y contener alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Desistimiento de la solicitud, en el supuesto previsto en el artículo 15.3 del presente reglamento.

b) Estimación, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue totalmente a la legalidad urbanística y a la normativa técnica sectorial de verificación preceptiva, sin perjuicio de que impongan al titular requisitos y condiciones legales que deban cumplirse a lo largo de su ejecución.

c) Estimación condicionada suspensivamente, cuando la actuación urbanística objeto de licencia se adecue parcialmente a la legalidad urbanística y los motivos de incumplimiento no sean esenciales y puedan ser subsanados antes del inicio de la actuación, siempre que así lo solicite o acepte la persona interesada en el trámite de audiencia.

d) Denegación, cuando la actuación urbanística objeto de la solicitud contravenga la legalidad urbanística o no se haya producido la subsanación por la persona interesada pese a ser requerida para ello en trámite distinto al previsto en el artículo 15.3.

2. En caso de denegación o de estimación condicionada de la licencia los defectos o incumplimientos que la fundamenten no podrán ser distintos de los previamente comunicados a la persona interesada en el trámite previsto en el artículo 17.1 del presente reglamento. De no coincidir con los mismos, deberá retrotraerse el procedimiento para cumplimentar el trámite de audiencia.

Artículo 19.- Resolución de desistimiento.

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución de declaración del desistimiento deberá explicitar la relación numerada de los defectos comunicados a la persona interesada, constatará la notificación a dicha persona del requerimiento de subsanación con advertencia de desistimiento, y deberá justificar el no cumplimiento, total o parcial, del requerimiento formulado.

Artículo 20.- Resolución estimatoria.

1. Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución de estimación describirá, directamente o por remisión, la actuación o proyecto objeto de autorización indicando los plazos máximos para el inicio y finalización de la actuación, cuando proceda y los requisitos que deberán cumplimentarse con carácter previo al inicio, durante la ejecución y a la finalización de la misma.

2. En la resolución estimatoria se indicará, igualmente, que el otorgamiento de la licencia se circunscribe a la habilitación de la actuación por cumplimiento de la legalidad urbanística pero sin enjuiciar, predeterminar ni condicionar las situaciones jurídico-privadas de la persona solicitante o de terceras personas ni aquellos aspectos técnicos que sean ajenos al ámbito del control administrativo ejercido a través del otorgamiento de licencia.

Artículo 21.- Resolución estimatoria condicionada.

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto y los que se establecen en artículo anterior, la resolución estimatoria condicionada deberá explicitar la relación numerada de los defectos cuya subsanación opera como condición suspensiva para la eficacia de la resolución, así como el plazo y forma de acreditar su previo cumplimiento.

Artículo 22.- Resolución denegatoria.

Sin perjuicio de los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto, la resolución denegatoria deberá contener, como motivación, la concreción numerada de los incumplimientos o deficiencias concretas del proyecto o actuación presentados que la fundamentan, así como el juicio de valor razonado del órgano resolutorio sobre las alegaciones formuladas, en su caso, por la persona interesada en el trámite de audiencia.

No servirá como tal motivación la mera transcripción literal de los informes desfavorables obrantes en el expediente, a menos que la resolución los invoque expresamente como fundamento de la decisión denegatoria, y además contenga un razonamiento individualizado que vincule dicha denegación con el informe transcrito. En todo caso la transcripción deberá insertarse de forma tal que permita su perfecta diferenciación gráfica con respecto al texto principal de la resolución en la que se insertan.

Artículo 23.- Suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencias.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas quedará suspendido cuando así se disponga legalmente o así se decrete con ocasión de la formulación y tramitación de instrumentos de ordenación y planeamiento en los términos previstos legalmente.

En caso de solicitudes presentadas durante el periodo de suspensión, la administración acordará su admisión a trámite, en los términos previstos en el presente reglamento, y decretará, en el mismo acto, la suspensión del procedimiento.

2. En los procedimientos de otorgamiento de licencias para la legalización de actuaciones, se podrá, además, acordar la suspensión del procedimiento cuando la actuación fuere potencialmente legalizable con la aprobación y entrada en vigor de un instrumento de ordenación en tramitación cuya normativa diera cobertura a la actuación y sobre el que ya se hubiera producido, al menos, la aprobación de la propuesta final o acto de efecto equivalente. Dicha suspensión sólo podrá acordarse si cuenta con el informe favorable del órgano que hubiera dictado la resolución restablecimiento, en su caso, y la conformidad de la persona solicitante de la licencia. La suspensión así acordada podrá extenderse o prorrogarse hasta la terminación, por cualquier causa, del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación o su entrada en vigor.

3. Además de los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común, la suspensión prevista en los dos apartados anteriores determinará la suspensión del plazo máximo para resolver y notificar sobre las solicitudes ya presentadas, hasta tanto sea levantada la suspensión del procedimiento.

Artículo 24.- De la prórroga de licencias.

1. El plazo temporal para el inicio y/o conclusión de las actuaciones urbanísticas autorizadas por las licencias urbanísticas podrá ser prorrogado por la administración competente, bien a solicitud de la persona interesada o bien de oficio.

2. La solicitud de prórroga por la persona interesada deberá presentarse con anterioridad a la finalización del plazo cuya prórroga se solicita y se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo si en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud no fuere dictada y notificada la resolución correspondiente.

La duración de la prórroga o prorrogas otorgadas a solicitud de la persona interesada no podrá exceder, en su conjunto, del equivalente al plazo establecido en la licencia para el inicio o conclusión, según proceda, de la actuación o, en su defecto, del equivalente al plazo

máximo establecido para cada supuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. La prórroga de oficio podrá ser acordada por la administración actuante en cualquier momento anterior a la declaración de caducidad, anulación o extinción por cualquier otra causa de la licencia. El otorgamiento de la prórroga de oficio requerirá la previa conformidad de la persona titular de la licencia.

La duración de la prórroga así acordada podrá ser, como máximo, por un plazo equivalente al establecido inicialmente, sin computar los plazos correspondientes a las prórrogas precedentes o al periodo transcurrido desde la finalización del plazo inicial o desde la última prórroga otorgada.

4. El transcurso de los plazos, inicial y/o prorrogado, no obstará a la vigencia y plena eficacia de la licencia hasta el momento en que se decrete su caducidad.

Sección 2ª

Regímenes especiales

Artículo 25.- De las licencias para obras y usos provisionales.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias temporales y en precario para usos y obras provisionales previstas en el artículo 32 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, será el establecido en la Sección 1ª, con las especialidades establecidas en el presente artículo.

Las licencias ordinarias para la implantación de usos y obras provisionales previstos por el planeamiento se registrarán por lo dispuesto en la Sección 1ª, y sin que sea de aplicación lo establecido en el presente artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general, deberá explicitar que se solicita en régimen provisional y en precario y venir acompañada de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa y, en su caso, informe técnico acreditativo del carácter eventual o circunstancial del uso u obra, atendiendo a las características de la construcción, la viabilidad de la implantación provisional, facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento, o a cualesquiera otras circunstancias equivalentes. Dicha memoria incluiría, si se trata de actuaciones en suelo rústico o urbanizable, las obras precisas, en su caso, para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

b) Compromiso expreso de la persona promotora de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación solicitado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o se acuerde, en cualquier momento, por la administración la revocación de la licencia,

y con renuncia, en todos los casos, a toda indemnización que pudiera derivarse de dicha revocación, demolición o erradicación, así como el compromiso de advertir, por escrito, de dichas condiciones a terceras personas con ocasión de la formalización de cualquier negocio jurídico de transmisión de derechos afectantes a los usos y obras a ejecutar.

c) Ofrecimiento de garantía para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, para el supuesto de incumplimiento, por la persona promotora, de dichas actuaciones, y con especificación de la modalidad de la garantía ofrecida y su importe.

d) Nota simple informativa de la finca afectada, si estuviere inmatriculada en el Registro de la Propiedad, para los supuestos de obras o usos solicitados que tengan una duración superior a 3 meses o un presupuesto de ejecución superior a 18.000 euros.

3. Los informes jurídico y técnico a emitir por los órganos municipales deberán pronunciarse, entre otros extremos, sobre la concurrencia de los requisitos para la provisionalidad del uso u obra proyectado, sobre la inexistencia de prohibición expresa del uso u obra proyectado por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable y sobre la inexistencia de ordenación pormenorizada definitivamente aprobada y en vigor o, de concurrir esta, sobre la inexistencia de factores que dificulten o desincentiven su ejecución de autorizarse la obra o uso provisional.

4. Simultáneamente a los informes previstos en el apartado anterior, se abrirá un trámite de información pública, por un plazo de veinte días, respecto a las actuaciones que excedan del plazo o importe señalados en el apartado 2.d).

5. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar:

a) La revocabilidad de la licencia y la carencia de derecho indemnizatorio alguno por tal concepto por parte de la persona promotora.

b) El tipo y cuantía de la garantía a constituir por la persona interesada para cubrir los costes de demolición y erradicación de la actuación a la finalización de la vigencia de la licencia, para el supuesto de incumplimiento, por la persona promotora, de dichas actuaciones.

c) El condicionamiento suspensivo de la licencia, entre otros posibles, a:

1) La constitución de la garantía señalada en el apartado b).

2) La inscripción registral de las condiciones especiales señaladas en el apartado a), en los supuestos previstos en el apartado 2.d).

Artículo 26.- Licencias de parcelaciones, segregaciones, división de fincas y constitución y modificación de complejos inmobiliarios.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística:

a) Las parcelaciones, segregaciones y demás actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, salvo que formen parte de un proyecto de reparcelación. Se entenderán incluidas en tal concepto, a los efectos de la preceptividad de licencia, las operaciones referenciadas en el artículo 276.1 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

b) La constitución y modificación de complejo inmobiliario, salvo en los casos en que legalmente quede exonerada su autorización administrativa, en cuyo supuesto quedarán exentos de toda intervención administrativa previa. A tales efectos, se considera como situación de complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria donde se distingan elementos comunes y elementos privativos, siempre que estos comprendan elementos fraccionados del suelo.

2. Las solicitudes de licencia urbanística previstas en el presente artículo deberán venir acompañadas de la documentación general y, además, de la siguiente que le fuere aplicable:

a) Memoria descriptiva y justificativa, que ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretendan destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento aplicable y al régimen legal de formación de parcelas y fincas.

b) Proforma del documento público o privado que refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.

c) Plano de situación de la finca que se pretende dividir, con indicación de su referencia registral y catastral, en su caso.

d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala adecuada y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

e) Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.

f) Fichas descriptivas de los lotes resultantes, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que tengan que ceder, si procede. Las fichas han de especificar los límites, cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.

g) Título de dominio sobre las fincas afectadas.

3. La resolución municipal que otorgue la licencia urbanística de parcelación deberá incorporar anexa una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

Artículo 27.- Tipos de licencias para actos y usos en suelo rústico.

1. Las licencias para la realización de actuaciones en suelo rústico se clasifican, por razón de su objeto, en licencias:

a) Para actos o usos ordinarios.

b) Para actos o usos no ordinarios previstos en el planeamiento.

c) Para actos o usos no ordinarios no previstos en el planeamiento.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencias para usos ordinarios se regirá por lo dispuesto en la Sección Primera del presente Capítulo, salvo que le sea aplicable el régimen de comunicación previa o de actuaciones exentas de intervención.

Artículo 28.- De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico previstos en el planeamiento será el establecido en la Sección 1ª del presente Capítulo, con las especialidades establecidas en este artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general deberá explicitar que se solicita para acto o uso no ordinario en suelo rústico previsto en el planeamiento y deberá venir acompañada, junto a los documentos de exigencia general, de los siguientes:

a) Proyecto técnico, cuando fuere exigible, o documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación.

b) Presupuesto de las obras o actuación a ejecutar.

c) Memoria descriptiva y justificativa de la solución propuesta para el funcionamiento de las instalaciones proyectadas, con especificación de las obras precisas para la eficaz conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

d) Declaración responsable de asunción de los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento, incluido el abono del canon por aprovechamiento en suelo rústico que se devengue, en su caso, por el otorgamiento de la licencia.

e) Compromiso de ofrecimiento de garantía, por importe del 10% del coste total de las obras proyectadas, según el presupuesto de las mismas, para cubrir los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o de las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos.

f) Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación, en los términos previstos en el presente reglamento.

3. Los informes jurídico y técnico a emitir por los órganos municipales deberán pronunciarse, entre otros extremos, sobre la concurrencia de grado suficiente de precisión en el planeamiento vigente para legitimar la ejecución de la actuación proyectada. A la vista del resultado de dichos informes, el órgano competente para resolver, acordará:

a) La continuación de la tramitación del procedimiento, para el supuesto de previsión suficiente en el planeamiento y que este ya hubiera contado con informe favorable del Cabildo.

b) La inadmisión de la solicitud, para el supuesto de inexistencia de planeamiento o de ausencia de cobertura en el mismo.

4. Acordada la continuación del procedimiento, el proyecto será sometido a:

a) Evaluación ambiental, si fuere exigible, por el órgano ambiental que designe la administración competente para autorizar o aprobar el proyecto.

b) Información pública.

c) Audiencia, en su caso, de las personas propietarias del suelo, vuelo o subsuelo distintas de la persona promotora, afectadas por el proyecto.

d) Informe de las administraciones afectadas en sus competencias.

5. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar el condicionamiento suspensivo de la misma al cumplimiento, al menos, de los siguientes requisitos:

a) Constitución de la garantía señalada en el apartado 2.e).

b) Abono del canon de aprovechamiento en suelo rústico devengado con el propio otorgamiento de la licencia, en su caso.

Artículo 29.- De las licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento.

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias para actos y usos no ordinarios en suelo rústico no previstos en el planeamiento será el establecido en el Capítulo I del presente Título, con las especialidades establecidas en este artículo.

2. La solicitud de licencia, además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos con carácter general, deberá explicitar que se solicita para acto o uso no ordinario en suelo rústico no previsto en el planeamiento y deberá venir acompañada, junto a los documentos de exigencia general, de los siguientes:

a) Proyecto técnico, cuando fuere exigible, o documentación técnica que permita analizar y materializar, en su caso, la actuación.

b) Presupuesto de las obras o actuación a ejecutar.

c) Memoria descriptiva y justificativa de la solución propuesta para el funcionamiento de las instalaciones proyectadas, con especificación de las obras precisas para la eficaz

conexión de aquellas con las correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.

d) Declaración responsable de asunción de los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento, incluido el abono del canon por aprovechamiento en suelo rústico que se devengue por el otorgamiento de la licencia, en su caso.

e) Compromiso de ofrecimiento de garantía, por importe del 10% del coste total de las obras proyectadas, según el presupuesto de las mismas, para cubrir los gastos que puedan derivarse de los incumplimientos o de las infracciones o de las labores de restauración de los terrenos.

f) Acreditación de la disponibilidad jurídica del suelo, vuelo o subsuelo afectados por la actuación, en los términos previstos en el presente reglamento.

3. Recibida la solicitud en el Ayuntamiento se procederá a su admisión a trámite y a su remisión ulterior al Cabildo Insular, por quien se cumplimentarán los trámites de:

a) Información pública.

b) Audiencia, en su caso, de las personas propietarias del suelo, vuelo o subsuelo distintas de la persona promotora, afectadas por el proyecto de las fincas colindantes.

c) Informe de las administraciones afectadas en sus competencias.

4. Cumplimentados los trámites referenciados o transcurrido, en su caso, el plazo para su realización, el Cabildo emitirá declaración motivada sobre la existencia o no de prohibición de la actuación por el planeamiento insular y sobre la concurrencia o no de interés público o social de la actuación proyectada, con los siguientes efectos:

a) Si se declara la ausencia de prohibición por el planeamiento insular y la concurrencia de interés público o social de la actuación, el Ayuntamiento continuará con la tramitación de la solicitud de licencia, hasta su resolución, conforme al procedimiento general, incluyendo, en su caso, la evaluación de impacto ambiental del proyecto, si fuere exigible.

b) Si se declarara la ausencia de prohibición por el planeamiento insular y la concurrencia de interés público o social de la actuación aunque condicionada a la realización de cambios de proyecto, el Ayuntamiento continuará con la tramitación de la solicitud de licencia, hasta su resolución, que estará vinculada por los condicionantes establecidos por el Cabildo. En dicha tramitación deberán someterse a la previa consideración de la persona solicitante los condicionantes establecidos por el Cabildo.

c) Si se declara la existencia de prohibición por el planeamiento insular y/o la ausencia de interés público o social de la actuación, el Ayuntamiento denegará la solicitud de licencia.

5. En caso de que el Cabildo Insular no emita su declaración dentro del plazo de 3 meses se entenderá cumplimentado el trámite respecto al informe sobre inexistencia de prohibición por

el planeamiento insular, pero se entenderá desestimada, por silencio negativo, la declaración de interés público o social de la actuación, estándose a lo dispuesto en el apartado 4.c) del presente artículo.

6. La resolución que conceda, en su caso, la licencia, además de los requisitos generales, deberá determinar el condicionamiento suspensivo de la licencia a:

a) La constitución de la garantía señalada en el apartado 2.e).

b) El abono del canon de aprovechamiento en suelo rústico devengado con el propio otorgamiento de la licencia, en su caso.

7. Frente a las declaraciones del Cabildo Insular previstas en el apartado 4, letras a) y b), del presente artículo, no cabrá recurso, sin perjuicio del que pudiera deducirse frente al acto municipal que ponga fin al procedimiento.

Frente a la declaración prevista en el apartado 4,c) o frente a la desestimación, por silencio, de la declaración de interés público o social, la persona interesada podrá deducir recurso en vía administrativa o jurisdiccional, sin perjuicio del que pueda deducir frente a la resolución municipal que ponga fin al procedimiento. Podrá igualmente el Ayuntamiento deducir requerimiento interadministrativo o recurso contencioso frente a los referidos actos del Cabildo Insular.

CAPÍTULO III

DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS

Artículo 30.- De las comunicaciones previas.

La comunicación previa es el acto documentado de la persona interesada por el que se pone en conocimiento de la administración competente una actuación urbanística proyectada a los efectos de habilitar, con su mera presentación y cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 349 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el presente reglamento, la realización de la misma.

Artículo 31.- De la potestad de comprobación.

1. La presentación de la comunicación previa no constituye la iniciación de ningún procedimiento que deba concluir mediante resolución administrativa expresa o presunta por silencio.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, toda administración receptora de comunicaciones previas podrá comprobar la idoneidad y cumplimiento de los requisitos exigidos para su presentación y de la documentación que deba incorporarse a la misma, pudiendo requerir a la persona interesada, en todo momento, la subsanación y complemento que resulten procedentes, e informarle de la ineficacia de la comunicación que no se ajuste a los requisitos establecidos por la legalidad urbanística o que se encuentre pendiente de su subsanación.

3. Las ordenanzas municipales que regulen las comunicaciones previas no podrán, en ningún caso, supeditar su eficacia a una resolución administrativa de comprobación de las mismas, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.

Artículo 32.- De la potestad de restablecimiento de la legalidad.

Sin perjuicio de la potestad de comprobación señalada en el artículo anterior, la administración competente podrá ejercer la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a las actuaciones urbanísticas sujetas a comunicación previa, en los términos previstos en la Ley y en el presente reglamento.

Artículo 33.- Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones ejecutadas en virtud de título habilitante.

1. La comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones, construcciones e instalaciones deberá venir acompañada de:

a) Título habilitante para la ejecución de las obras o de su identificación si hubiere sido otorgado por la misma administración comunicada.

b) Certificado final de la obra, emitido por técnico competente, ajustado a los requisitos y contenido exigidos para dicho tipo de documento por la normativa sectorial, comprensiva, cuando menos, de los siguientes extremos:

1) que las obras se han realizado en virtud del proyecto, inicial o modificado, autorizado o habilitado por el correspondiente título habilitante y se han ajustado a las condiciones que se hubieran establecido en el mismo.

2) que la edificación, construcción e instalación cumple con los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial y urbanística para su inmediata ocupación y uso. En particular, tratándose de viviendas, el certificado deberá acreditar la adecuación a las condiciones de habitabilidad exigidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto.

2. La efectiva utilización y ocupación de la edificación o instalación sólo podrá producirse una vez transcurrido un mes desde la presentación de la comunicación con la documentación señalada en el apartado anterior o, en su caso, de la enmienda, subsanación o complemento de dicha comunicación o documentación.

Artículo 34.- Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

1. La comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones, construcciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación por carecer de título habilitante o por haber sido ejecutadas contraviniendo el otorgado, deberá venir acompañada de la documentación que, en cada caso, se exija para la acreditación de las condiciones de seguridad estructural del inmueble a ocupar, junto con el certificado expedido por técnico competente acreditativo de las circunstancias señaladas en el apartado 1.b).2) del artículo anterior.

2. La acreditación de la seguridad estructural referenciada en el párrafo anterior se realizará mediante certificación expedida por profesional técnico competente que verifique las condiciones aptas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, aplicadas sobre la edificación en su conjunto o, en caso de ser estructural y funcionalmente independiente, sobre una parte o partes de la edificación, y a la que se acompañará la documentación establecida por las ordenanzas locales para tal fin, en su caso.

TÍTULO II

DE LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

DE LA COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA EN EL EJERCICIO DE LAS POTESTADES DE PROTECCIÓN

Artículo 35.- Coordinación entre procedimiento sancionador y de restablecimiento.

1. Sin perjuicio de su respectiva tramitación autónoma, la incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o sancionador sobre una determinada actuación urbanística deberá ser comunicada al órgano o administración competente para el ejercicio de la potestad sancionadora o de restablecimiento, respectivamente, en relación a la misma actuación.

2. En caso de tratarse de Administraciones distintas, cada una de ellas tendrá la consideración de interesada en el procedimiento que se tramite por la otra, debiendo serle comunicada, a tal efecto, toda resolución o incidencia que se produzca en el respectivo procedimiento. La condición de interesada se adquirirá por la incoación del respectivo procedimiento, sin necesidad de personación expresa.

3. En caso de tratarse de una misma administración, deberán arbitrarse los mecanismos necesarios para la recíproca información entre los órganos o unidades administrativas actuantes en los distintos procedimientos.

Artículo 36.- Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de legalización.

1. La administración que acuerde la admisión a trámite de una solicitud de legalización que traiga causa de una previa resolución condicionada de restablecimiento de la legalidad urbanística deberá comunicarlo a la administración que hubiere acordado esta última, la cual tendrá la condición de interesada en el procedimiento de legalización, debiendo serle comunicada, a tal efecto, toda resolución o incidencia que se produzca en el mismo. La condición de interesada se adquirirá por la admisión a trámite de la solicitud de legalización, sin necesidad de personación expresa.

2. Si la administración competente para la legalización fuera la misma que dictó la orden condicionada de restablecimiento, todas las resoluciones e incidencias del expediente de legalización serán comunicadas, de oficio, al órgano que dictó dicha orden.

3. La administración que hubiera dictado un acto administrativo autorizatorio que haya sido objeto de revisión o anulación deberá proceder a comunicar la resolución invalidatoria a la administración competente para el ejercicio de la potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a la actuación urbanística legitimada por el acto anulado.

4. En caso de tratarse de una misma administración, deberán arbitrarse los mecanismos necesarios para la recíproca información entre los órganos o unidades administrativas actuantes en los distintos procedimientos.

Artículo 37.- De la legalización y sus efectos.

1. Se entenderá producida la legalización con la resolución expresa, que legitime la actuación que fue objeto del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística. En el supuesto de resolución estimatoria condicionada, la legalización quedará supeditada a la verificación del cumplimiento de las condiciones impuestas en el título habilitante.

2. Cuando la legalización pueda operarse a través de comunicación previa, la presentación de esta con los requisitos y documentación preceptiva producirá la legalización.

3. Producida la legalización y notificada a la administración actuante, esta dictará nueva resolución dejando sin efecto la orden de restablecimiento precedente; si se tratara de una misma administración, la propia resolución legalizadora, en su caso, dejará sin efecto la orden condicionada de restablecimiento.

4. En caso de legalización parcial de la actuación, la administración acordará la ejecución parcial de la orden de restablecimiento, proyectándola respecto a la actuación no legalizada. En los supuestos en los que no sea posible una ejecución parcial de dicha orden sin afectar, técnica o funcionalmente, a otros ámbitos legales o legalizados de la actuación, se determinará la medida de restablecimiento atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, con especial ponderación del interés público afectado, de los derechos de terceras personas de buena fe y de los principios de menor intervención y de menor onerosidad y demolición.

Artículo 38.- Coordinación entre procedimiento de restablecimiento y de revisión de oficio.

1. No podrá incoarse procedimiento ni, consecuentemente, acordarse orden de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre actuaciones que estuvieren amparadas en licencia o acto administrativo autorizatorio o aprobatorio de efecto equivalente.

2. La administración u órgano que tuviere conocimiento de una actuación ilegal formalmente amparada por acto administrativo habilitante dará inmediato conocimiento a la administración u órgano que dictó dicho acto para que proceda, en su caso, a iniciar el procedimiento de revisión o declaración de lesividad y a adoptar las medidas provisionales pertinentes sobre el acto dictado y sobre las actuaciones ejecutadas a su amparo.

CAPÍTULO II

DEL RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 39.- Naturaleza y objeto.

1. El restablecimiento de la legalidad urbanística es la restitución a la situación material originaria o equivalente del suelo, vuelo o subsuelo afectados por una actuación urbanística contraria a la legalidad urbanística, impuesta por el ordenamiento jurídico a quienes como responsables de la actuación o como titulares de situaciones jurídico-reales sobre el ámbito afectado, resulten legalmente obligados a ello. Se entiende, a estos efectos, por actuación urbanística y por legalidad urbanística lo señalado en el artículo 13 del presente Reglamento.

Se equiparan al restablecimiento, la prohibición de inicio de actuaciones comunicadas y de ineficacia de las comunicaciones presentadas, adoptadas como tales en la resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento.

2. La orden de restablecimiento de la legalidad administrativa es la resolución que declara la contravención con la legalidad urbanística de una actuación, concreta la obligación legal de restablecimiento, identifica las personas responsables y ordena la restitución a través de medidas concretas de restablecimiento por o a costa de las personas legalmente obligadas a ello.

3. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística es el procedimiento declarativo y contradictorio que tiene por objeto verificar la realidad, adecuación a la legalidad y carácter legalizable, en su caso, de una determinada actuación urbanística, identificar a sus responsables y resolver, en su caso, sobre su restablecimiento.

4. Con el fin de garantizar la efectividad de una eventual y futura orden de restablecimiento o de garantizar su ejecución, una vez adoptada, podrán acordarse medidas provisionales, previas o coetáneas al procedimiento de restablecimiento, y medidas cautelares, tras la resolución que tendrán carácter meramente instrumental y provisional y que se regirán por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común, en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos que se desarrolla y en el presente reglamento.

Artículo 40.- Competencia para la incoación y resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

1. La competencia para la incoación, instrucción y resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a los Ayuntamientos en cuyo término municipal se ejecute, se haya ejecutado o proyecte ejecutarse la actuación urbanística correspondiente.

2. La Agencia Canaria de Protección del Medio Natural y los Cabildos Insulares serán igualmente competentes para el ejercicio de la potestad de restablecimiento sobre actuaciones constitutivas de infracciones cuya competencia sancionadora les venga atribuida por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En los casos previstos en el apartado 2, de incoarse procedimientos concurrentes por el Ayuntamiento y por alguna de las Administraciones referenciadas en el mismo, tendrá prioridad para su tramitación el procedimiento más antiguo y, en caso de igual antigüedad, el incoado por el Ayuntamiento, quedando el otro procedimiento en suspenso y a resultas de la resolución de aquél, y ostentando la administración que haya incoado el procedimiento suspendido la posición de interesada en el procedimiento cuya tramitación se continúe.

Si el procedimiento de tramitación preferente concluyese por resolución que acordara la orden de restablecimiento, se procederá al archivo del procedimiento suspendido. En los demás supuestos, el procedimiento suspendido podrá reanudarse una vez decretado el archivo del primero.

4. En los procedimientos de restablecimiento incoados por la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural o los Cabildos Insulares, los informes e intervenciones que hubieran de emitirse o cumplimentarse de oficio o a petición de los interesados respecto a la ilegalidad de la actuación, su carácter legalizable o sobre la adecuación de lo actuado a título habilitante serán cumplimentados por los propios órganos de dichas Administraciones, sin perjuicio de que por las mismas o por la persona interesada puedan recabarse igualmente de la administración municipal competente para el otorgamiento del título habilitante supuestamente omitido o incumplido. En caso de contradicción entre unos y otros habrá de estarse a lo informado por los órganos municipales competentes, salvo error patente y manifiesto sobre los hechos analizados.

Artículo 41.- Incoación de oficio del procedimiento.

1. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística se incoará siempre de oficio en los términos previstos por la legislación de procedimiento administrativo común, pudiendo ser precedida dicha incoación por iniciativa de la propia administración actuante, por requerimiento de otra administración, por petición de tercero o por denuncia.

2. El requerimiento formulado por cualquier otra administración deberá mencionar, al menos, los siguientes extremos:

- a) Descripción y localización de la actuación urbanística.
- b) Fecha de su inicio, si fuere conocida.
- c) Identidad, si fuere conocida, de las personas o entidades que promuevan, realicen o pudieran ser responsables de dicha actuación.
- d) Motivos por los que se considere que dicha actuación es contraria a la legalidad urbanística.

3. La petición formulada por tercera persona deberá contener, además de los requisitos señalados en el apartado anterior:

- a) La identificación de la persona peticionaria.

b) La identificación del medio electrónico, o, en su defecto, del lugar físico en que desea que se practiquen las notificaciones subsiguientes.

c) La justificación de su legitimación para la formulación de la petición, en atención a la titularidad de derechos o intereses legítimos en la persona peticionaria o al ejercicio de la acción pública en materia urbanística.

4. En caso de petición de tercera persona, la administración competente deberá resolver expresamente y notificar, en el plazo de un mes, su decisión de incoación del procedimiento o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición de incoación. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa y notificación se podrá entender desestimada, por silencio, la petición a los efectos de deducir los recursos administrativos o contencioso-administrativos procedentes, sin perjuicio de la obligación de la administración actuante de resolver expresamente la petición formulada.

La resolución expresa de inadmisión o desestimación de la petición de revisión de oficio pone fin a la vía administrativa, pudiendo deducirse frente a la misma recurso potestativo de reposición o recurso contencioso-administrativo.

5. En caso de requerimiento de incoación por otra administración, la administración requerida competente deberá resolver expresamente y notificar, en el plazo de un mes, su decisión de incoación del procedimiento o, en su caso, la inadmisión o desestimación de la petición de incoación. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa y notificación se podrá entender rechazado el requerimiento a los efectos de deducir el recurso contencioso-administrativo procedente, sin perjuicio de la obligación de la administración actuante de resolver expresamente el requerimiento formulado.

6. La mera puesta en conocimiento, por otra administración o por tercera persona, de actuaciones urbanísticas que no venga acompañada de requerimiento o petición de incoación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística será considerada y tramitada como denuncia, en los términos y a los efectos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 42.- Del acto de incoación.

1. El acto administrativo de incoación del procedimiento, junto a los demás extremos que resulten exigibles por razón del contenido y naturaleza del acto:

a) Describirá la actuación objeto del procedimiento, su localización y los motivos de la supuesta contravención de la legalidad urbanística.

b) Identificará, si fueren conocidas, a las personas o entidades que promuevan, realicen o pudieran ser responsables de dicha actuación.

c) Acordará, en su caso, las medidas provisionales que se estimaran necesarias.

d) Se pronunciará, en su caso, sobre el mantenimiento o alzamiento de las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran adoptado antes de la incoación.

e) Conferirá un trámite de acceso al expediente y alegaciones por un plazo de 10 días.

2. La notificación de la resolución de incoación se practicará con arreglo a lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común a las personas que resulten identificadas en la misma como promotoras, propietarias o responsables de la actuación.

Artículo 43.- De la notificación de las medidas provisionales.

La notificación de las resoluciones y actos que contengan medidas provisionales se regirá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de urgencia la notificación podrá practicarse, complementariamente, mediante su entrega a cualquier persona mayor de edad, o mayor de catorce años si se trata del domicilio de la persona interesada, que haga constar su identidad y se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo y relacionada con la actuación o con las personas promotoras de la misma.

Artículo 44.- Suspensión administrativa de la orden de restablecimiento en garantía de la tutela judicial cautelar.

1. La orden de restablecimiento que sea firme en vía administrativa podrá ser suspendida en su ejecutividad, por la administración que la dictó y hasta tanto recaiga resolución judicial en incidente cautelar del recurso contencioso que se deduzca frente a aquélla, si la persona interesada así lo solicitara ante dicha administración y anunciara, en el mismo escrito, su propósito de interponer recurso contencioso frente a la orden de restablecimiento y de solicitar su suspensión judicial o si, en su caso, acreditara haber interpuesto dicho recurso y solicitado la suspensión.

2. La presentación de la solicitud de suspensión ante la administración determina automáticamente la suspensión de la resolución hasta tanto se resuelva dicha solicitud por la administración, subsistiendo, no obstante, la efectividad de las medidas cautelares que hubieran sido adoptadas en la resolución, así como de aquellas que la administración pueda adoptar ante la solicitud formulada.

3. La administración accederá a la solicitud de suspensión a menos que concurran, y así se motiven expresamente, perjuicios de imposible o muy difícil reparación, para el interés general o de terceras personas, que pudieran derivarse de la prolongación de la suspensión del acto hasta tanto se resuelva el incidente cautelar en sede contencioso-administrativa.

4. La persona interesada deberá acreditar ante la administración, dentro del plazo establecido para la interposición de recurso contencioso-administrativo, la presentación, en sede judicial, del escrito de iniciación del proceso contencioso y de la solicitud, en el mismo escrito, de la suspensión judicial de la orden de restablecimiento. La no cumplimentación de dicha carga determinará el levantamiento automático de la suspensión prevista en el apartado 2 o, en su caso, el levantamiento de la suspensión que hubiere acordado expresamente la administración.

5. La suspensión prevista en el apartado 2 o, en su caso, la que hubiere sido acordada expresamente por la administración quedará sin efecto una vez se notifique a la administración la resolución judicial que resuelva el incidente cautelar.

Artículo 45.- Repercusión de gastos e indemnizaciones.

1. La administración que hubiera sufragado los gastos de las medidas provisionales y órdenes de restablecimiento o que hubiera afrontado, frente a terceras personas, los daños patrimoniales derivados de su ejecución, deberá repercutir su importe frente a la persona obligada.

La liquidación de tales importes se realizará por la propia administración y podrán ser exigidas por la vía de apremio.

2. Igual régimen de repercusión será aplicable a las indemnizaciones que la administración deba afrontar por responsabilidad patrimonial frente a terceras personas a consecuencia de la actuación ilegal de las personas propietarias o promotoras.

Artículo 46.- De la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

1. A los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad administrativa de restablecimiento o sancionadora, se entiende producida la completa terminación de las construcciones, edificaciones e instalaciones a partir del momento en que estén dispuestas para servir al fin o uso previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.

2. La disponibilidad para servir al fin o uso previstos ha de valorarse en atención a las características funcionales y técnicas objetivas aplicables al tipo de construcción, edificación o instalación de que se trate, y sin tener en cuenta el eventual consentimiento de la persona promotora o propietaria a una terminación o aprobación anticipada de las obras.

3. La acreditación del estado de las obras y de su completa terminación podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

4. La carga de la prueba de la completa terminación corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento o sancionadora.

5. En los supuestos en que se trate de construcciones, instalaciones o edificaciones cuya fecha de completa terminación no sea o no haya sido verificable naturalmente desde vías o lugares de acceso y uso públicos, la prueba de la fecha de su completa terminación:

a) Deberá verificarse a través de documento público, reproducción fotográfica expedida por entidad del sector público acreditativa de la fecha de su realización, o de documento privado, si bien en este último caso no se tendrá por cierta una fecha de terminación anterior a la fecha fehaciente del documento respecto de terceros.

b) Exigirá la inspección o reconocimiento ocular de la administración actuante, salvo que por el órgano competente se estime innecesario por encontrarse fehacientemente acreditado. La persona interesada vendrá obligada a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al mismo, que la construcción, edificación o instalación no se encuentra completamente terminada.

6. La fecha de terminación de una edificación, construcción e instalación contenida en un certificado municipal sobre prescripción urbanística se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

Artículo 47.- De los usos consolidados.

1. Se consideran usos consolidados, a los efectos de la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, aquellos en los que concurren los siguientes requisitos:

a) Que se realicen en construcciones, edificaciones o instalaciones terminadas.

b) Que la construcción, edificación o instalación en que se ha consolidado el uso sea legal, haya sido legalizada o se encuentre en situación de fuera de ordenación al tiempo de dicha consolidación.

c) Que hayan transcurrido, al menos, cuatro años desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso sin que la administración haya incoado procedimiento para el restablecimiento de la legalidad urbanística sobre los mismos.

2. A los efectos del cómputo del plazo previsto en el apartado 1.c) anterior:

a) No se tendrá en cuenta el periodo de uso ejercido con anterioridad a la terminación de la edificación, construcción o edificación.

b) El uso acreditado en dos momentos determinados se presume que se ha mantenido ininterrumpidamente durante el periodo intermedio, siempre que se trate de un mismo uso.

c) El uso se entiende continuado e ininterrumpido aunque cambie la titularidad del inmueble o de la actividad realizada, siempre que se trate de un mismo uso.

d) En los supuestos de cambio de uso, el plazo para la consolidación se iniciará desde que se produzca el primer signo exterior y verificable del uso en curso.

3. El uso consolidado quedará extinguido:

a) Por la demolición de la construcción, edificación o instalación en que haya venido realizándose.

b) Por el cese voluntario del uso. Se presume producido el cese por el cierre o desocupación del inmueble o local por un periodo igual o superior a un año.

4. La administración, en resolución motivada y previo procedimiento contradictorio, podrá decretar el cese o supresión del uso cuando no concurren las condiciones técnicas de seguridad, habitabilidad y salubridad imprescindibles para el mantenimiento del mismo en la edificación, construcción e instalación o existan razones acreditadas de riesgo medioambiental.

Artículo 48.- De la acreditación de la consolidación del uso.

1. La acreditación de la consolidación de un uso podrá realizarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y será valorada por la administración conforme a las reglas generales de valoración de la prueba.

2. La carga de la prueba de que concurren los requisitos fácticos para la consolidación de un uso corresponde a quien alegue la limitación temporal para el ejercicio de las potestades de restablecimiento.

3. A los efectos de acreditar la terminación de la edificación, construcción o instalación como requisito para la consolidación del uso se estará a lo dispuesto en el artículo 46 del presente Reglamento.

4. En los supuestos en que la administración acuerde, como medio para verificar la consolidación del uso, la inspección o reconocimiento ocular del inmueble en el que se alegue que se viene realizando dicho uso, el interesado vendrá obligado a facilitar dicha inspección o reconocimiento por todos los medios a su alcance, presumiéndose, salvo prueba en contrario, en caso de imposibilidad u obstaculización imputables al interesado, que no concurre el requisito de mantenimiento temporal del uso necesario para la consolidación.

5. La fecha de consolidación de un uso contenida en un certificado municipal que así lo indique se tendrá por cierta a los efectos de cualquier expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística que se incoe sobre la misma actuación, salvo prueba en contrario.

6. En los supuestos de uso residencial en edificaciones declaradas en situación de fuera de ordenación, corresponde al interesado la carga de acreditar la existencia de un uso residencial actual y compatible con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, presumiéndose en tal caso, salvo prueba en contrario, que dicho uso se ha venido ejerciendo, sin solución de continuidad, desde la fecha de terminación del inmueble determinada conforme al artículo 46 del presente Reglamento.

Artículo 49.- De la limitación temporal de la potestad de restablecimiento sobre otras actuaciones.

La limitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento será de aplicación a cualquier otra actuación distinta de las construcciones, instalaciones, edificaciones y usos, computándose el plazo de 4 años desde la completa terminación de la

actuación correspondiente, a menos que se trate de alguno de los supuestos referenciados en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017 donde no regirá ningún tipo de limitación temporal.

TÍTULO III

INTERVENCIÓN MEDIANTE ÓRDENES DE EJECUCIÓN SOBRE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, PROTECCIÓN Y ORNATO DE INMUEBLES

Artículo 50.- Órdenes de ejecución.

1. Se entiende por orden de ejecución, a los efectos del presente reglamento, el acto administrativo de la administración competente por el que se acuerda, en régimen de autotutela, la realización material de prestaciones de hacer o no hacer a efectos del cumplimiento de deberes legales urbanísticos de conservación y protección de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones.

2. La administración competente en cada caso deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación, de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, así como, en su caso, de apuntalamiento, desalojo y derribo en los supuestos de ruina contemplados legalmente.

3. Los Ayuntamientos deberán, asimismo, acordar órdenes de ejecución para la limpieza y vallado de terrenos así como para la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas y otros cualesquiera elementos que contravengan las ordenanzas municipales.

4. Las órdenes de ejecución dictadas no eximen a la persona propietaria del inmueble afectado de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que se puedan deducir por el incumplimiento eventual del deber legal de conservación y rehabilitación del suelo y las obras ni del ejercicio de la potestad sancionadora y de restablecimiento de la legalidad urbanística, en caso de contravención.

Artículo 51.- Procedimiento.

1. El procedimiento para dictar las órdenes de ejecución previstas en el artículo anterior se puede iniciar de oficio o a solicitud de tercera persona, siéndole de aplicación, en lo que proceda, lo dispuesto en los artículos 41 a 44 del presente reglamento.

2. Durante el procedimiento deberá darse el trámite de audiencia a las personas afectadas con anterioridad a la formulación de la propuesta de resolución.

Artículo 52.- Resolución del procedimiento.

1. La resolución que contenga la orden de ejecución debe motivarse por escrito y detallar con claridad y precisión las prestaciones de hacer o no hacer que las personas obligadas han de realizar, con indicación del plazo para ejecutarlos voluntariamente, fijado en proporción a su entidad, complejidad y urgencia, en su caso, y con advertencia de que su incumplimiento

habilita a la administración para la adopción de las medidas de ejecución forzosa previstas legalmente.

2. Si las prestaciones ordenadas requirieran de la confección de un proyecto técnico para su ejecución, la persona obligada deberá proceder, a su costa, a su encargo y presentación ante la administración que hubiere acordado la orden de ejecución, dentro del plazo conferido para el cumplimiento de aquella. En caso de ejecución forzosa, el proyecto será elaborado o encargado por la administración, a costa de la persona obligada.

Artículo 53.- Ejecutividad y medidas provisionales.

1. El régimen de ejecutividad de las órdenes de ejecución será el establecido en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias para las órdenes de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. La administración competente podrá, igualmente, adoptar las medidas provisionales previstas para el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística durante la tramitación del procedimiento de adopción de la orden de ejecución y durante el periodo de inejecutividad de la orden que ponga fin al mismo.

3. Cuando, por razones de urgencia fundamentadas en situaciones de riesgo inminente para la salud de las personas o la seguridad de las personas o las cosas, sea necesario ejecutar actos de conservación, rehabilitación y protección que no admitan demora, el órgano municipal competente puede ordenar su ejecución inmediata en cualquier momento. En estos casos, la orden de ejecución se puede dar de palabra con plenos efectos, sin perjuicio de su constatación documental.

Artículo 54.- Situación de ruina inminente.

1. Cuando la causa de la situación de riesgo que hace referencia el apartado anterior sea el estado físico de un inmueble que amenace ruina inminente, el órgano competente debe adoptar las medidas de protección urgentes que no admitan demora relativas al desalojo de las personas en situación de riesgo, el apuntalamiento o el derribo total o parcial del inmueble afectado u otras medidas que se consideren adecuadas. Estas medidas se pueden adoptar:

a) Antes de iniciar el procedimiento para declarar el estado ruinoso del inmueble y ordenar lo que corresponda.

b) Durante la tramitación del procedimiento correspondiente o en la resolución que lo finalice.

c) Con posterioridad a la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente.

2. Cuando, de un escrito de denuncia o de una solicitud de declaración de estado ruinoso de un inmueble, se deduzca que amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas, el órgano competente ha de disponer la inspección urgente

del inmueble por parte de los servicios técnicos correspondientes, que han de informar técnicamente y siempre de forma motivada sobre el estado físico del inmueble, la seguridad de las personas o las cosas afectadas, y sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora.

3. El órgano competente ha de resolver de forma inmediata lo que corresponda sobre las medidas de protección urgentes que no admitan demora, una vez recibido el informe técnico que concluya que un inmueble amenaza ruina inminente, con peligro para la seguridad de las personas o las cosas; todo sin perjuicio de las medidas provisionales que puedan adoptarse antes de la recepción de dicho informe, si las circunstancias del caso lo requieren.

Artículo 55.- Intervención en edificaciones con valores culturales.

Lo dispuesto en el presente reglamento se entenderá sin perjuicio de las especialidades procedimentales y competenciales derivadas de la legislación sobre protección del patrimonio histórico-artístico, cuando esta resulte aplicable.

Artículo 56.- Repercusión de gastos e indemnizaciones.

1. La administración que hubiera sufragado los gastos de las medidas contempladas en los artículos anteriores o que hubiera afrontado, frente a terceros, los daños patrimoniales derivados de su ejecución, deberá repercutir su importe frente a la persona obligada.

2. La liquidación de tales importes se realizará por la propia administración y podrá ser exigida por la vía de apremio.

I. Disposiciones generales

Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad

92 *DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.*

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta disposición legal precisa de un desarrollo reglamentario a afrontar por bloques, de entre los cuales el presente Decreto pretende abordar el relativo a la materia de gestión y ejecución del planeamiento.

En atención a lo anterior, al amparo del artículo 158 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y de la disposición final undécima de la Ley 4/2017, de 13 de julio, a propuesta de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 26 de diciembre de 2018,

DISPONGO:

Artículo único.- Aprobación.

Se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias cuyo texto se inserta a continuación como anexo.

Disposición transitoria única.- Instrumentos de ejecución del planeamiento en trámite.

Los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor del presente Decreto, de acuerdo con lo establecido por la disposición transitoria novena de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, continuarán tramitándose y ejecutándose conforme a la normativa anterior, salvo que el promotor solicite la adaptación.

Disposición derogatoria única.- Derogación normativa.

Queda derogado el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango, incluidas las determinaciones de los instrumentos de ordenación vigentes, estén o no adaptados, que se opongan a lo dispuesto en este Decreto y el Reglamento que se aprueba.

Disposición final primera.- Desarrollo.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo establecido en el presente Decreto y el Reglamento que se aprueba.



Disposición final segunda.- Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Canarias, a 26 de diciembre de 2018.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

LA CONSEJERA DE POLÍTICA TERRITORIAL,
SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD,
Nieves Lady Barreto Hernández.

A N E X O

REGLAMENTO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE CANARIAS

ÍNDICE

Preámbulo.

Título preliminar. Generalidades de la gestión y ejecución de planeamiento.

Capítulo I. la actividad de gestión y ejecución del planeamiento.

Artículo 1. Definición.

Artículo 2. Principios de la actividad de gestión y ejecución.

Artículo 3. Sujetos legitimados para ejercer la gestión y ejecución.

Artículo 4. Intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución.

Artículo 5. Actuaciones para la ejecución y gestión del planeamiento.

Artículo 6. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

Artículo 7. Transcurso de los plazos máximos.

Capítulo II. Modalidades de la actividad de gestión.

Artículo 8. Actividad pública de gestión propia.

Artículo 9. Gerencias de Urbanismo.

Artículo 10. Sociedades mercantiles públicas o mixtas de objeto urbanístico.

Artículo 11. Actividad pública en régimen de cooperación entre Administraciones.

Artículo 12. Consorcios urbanísticos.

Artículo 13. Delegación de competencias entre Administraciones Públicas.

Artículo 14. Formas de intervención privada en la gestión y ejecución.

Artículo 15. Participación de particulares en la actividad pública de gestión.

Capítulo III. Actuaciones de gestión urbanística.

Artículo 16. Unidad de actuación

Artículo 17. Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación.

Artículo 18. Requisitos para delimitar unidades de actuación.

Artículo 19. División de ámbitos o sectores en unidades de actuación.

Artículo 20. Alteración de las unidades de actuación.

Artículo 21. Efectos de la inclusión de terrenos en unidades de actuación.

Artículo 22. Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.

Artículo 23. Cambio de opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.

Capítulo IV. De la reparcelación y los instrumentos de gestión urbanística.

Sección 1ª. Operaciones de equidistribución. Proyectos de reparcelación.

Artículo 24. Concepto de reparcelación urbanística.

Artículo 25. Reparcelación urbanística: objetos.

- Artículo 26. Procedimiento para aprobar la reparcelación.
Artículo 27. Criterios para la reparcelación.
Artículo 28. Aplicación de las operaciones de reparcelación urbanística.
Artículo 29. Supuestos de innecesariedad de la reparcelación.
Artículo 30. Tipos de reparcelación.
Artículo 31. Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria.
Artículo 32. Contenido del proyecto reparcelatorio.
Artículo 33. Titularidad de las fincas de origen.
Artículo 34. Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación.
Artículo 35. Determinación de la superficie afectada por la actuación.
Artículo 36. Descripción completa de las fincas de resultado.
Artículo 37. Descripción de las fincas expropiadas.
Artículo 38. Gastos de gestión y ejecución.
Artículo 39. Cálculo provisional y coste real de las obras.
Artículo 40. Cuenta de liquidación provisional.
Artículo 41. Contenido documental mínimo de los instrumentos de gestión.
Artículo 42. Contenido sustancial de los instrumentos reparcelatorios.
Artículo 43. Contenido planimétrico de los instrumentos reparcelatorios.
Artículo 44. Reglas sobre la normalización de fincas y la reparcelación económica.
Artículo 45. Normas comunes de tramitación y aprobación de la reparcelación.
Artículo 46. Normas comunes de formalización de la operación reparcelatoria.
Artículo 47. Inscripción registral.
Artículo 48. Efectos jurídico-reales y económicos.

Sección 2ª. Convenios urbanísticos.

- Artículo 49. Concepto, principios, objeto y límites.
Artículo 50. Contenido de los convenios.
Artículo 51. Celebración y perfeccionamiento de los convenios.
Artículo 52. Competencia para la aprobación de los convenios.
Artículo 53. Publicidad: registro centralizado de convenios urbanísticos.
Artículo 54. Alcance, límites de los convenios e impugnación de los convenios urbanísticos.

Capítulo V. Instrumentos de ejecución material del planeamiento.

- Artículo 55. Proyectos de Urbanización y de ejecución de sistemas.

Título I: Ejecución de la ordenación pormenorizada.

Capítulo I. De la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

- Artículo 56. Modalidades de ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.
Artículo 57. Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.
Artículo 58. Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
Artículo 59. Cambio de la opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.

Sección 2ª. De las iniciativas para el establecimiento del sistema de ejecución privada.

Artículo 60. Establecimiento de los sistemas privados.

Artículo 61. Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados.

Artículo 62. Sujetos legitimados para presentar iniciativas de ejecución privada.

Artículo 63. Participación en la iniciativa de no propietarios.

Artículo 64. Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.

Artículo 65. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.

Artículo 66. Documentación de la iniciativa.

Artículo 67. Reglas generales de tramitación de iniciativas.

Artículo 68. Reglas generales de admisibilidad de alternativas.

Artículo 69. Tramitación de iniciativas de ejecución privada presentadas después del primer año de la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento.

Artículo 70. Reglas específicas de los procedimientos derivados de iniciativas formuladas por personas no propietarias.

Artículo 71. Enervación al establecimiento del sistema de ejecución empresarial impulsado por personas no propietarias.

Sección 3ª. De los sistemas de ejecución privada.

Subsección 1ª. Sistema de concierto.

Artículo 72. Definición.

Artículo 73. Modalidades de gestión del sistema.

Artículo 74. Entidad urbanística de gestión concertada.

Artículo 75. Sociedad mercantil para desarrollar el sistema de concierto.

Artículo 76. El concierto de propietario único.

Artículo 77. Conversión de una iniciativa formulada por parte de los propietarios al sistema de concierto.

Artículo 78. Convenio urbanístico para la gestión del sistema.

Artículo 79. Reglas específicas para establecer el sistema de concierto.

Artículo 80. Sistema de concierto abreviado.

Subsección 2ª. Sistema de compensación.

Artículo 81. Concepto.

Artículo 82. Definitiva determinación de los propietarios integrados en el Sistema.

Artículo 83. Junta de compensación.

Artículo 84. Transmisión de terrenos.

Artículo 85. Proyecto de reparcelación.

Subsección 3ª. Sistema de ejecución empresarial.

Artículo 86. Concepto.

Artículo 87. Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

Artículo 88. Contenido de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

- Artículo 89. Alternativas a la iniciativa de ejecución empresarial.
Artículo 90. Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial.
Artículo 91. Atribución conjunta de la ejecución empresarial.
Artículo 92. Convenio urbanístico para la gestión de la ejecución empresarial.
Artículo 93. Ofertas a los propietarios de suelo.
Artículo 94. Incorporación voluntaria de propietarios.
Artículo 95. Incorporación forzosa de propietarios.
Artículo 96. Entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada.
Artículo 97. Supuestos de expropiación en el sistema de ejecución empresarial.
Artículo 98. Especialidades en el desarrollo del sistema de ejecución empresarial.

Sección 4ª. De los sistemas de ejecución pública.

Subsección 1ª. Del sistema de cooperación.

- Artículo 99. Concepto.
Artículo 100. Modalidades de gestión del sistema de cooperación.
Artículo 101. La gestión del sistema a través de sociedad mercantil mixta.
Artículo 102. Constitución de la asociación administrativa de propietarios.
Artículo 103. Régimen jurídico y adopción de acuerdos.
Artículo 104. Convenio urbanístico de gestión por cooperación.
Artículo 105. Reglas específicas para desarrollar el sistema de cooperación.
Artículo 106. Modalidades y reglas para el pago de los gastos de urbanización.

Subsección 2ª. Del sistema de expropiación.

- Artículo 107. Concepto y determinación.
Artículo 108. Modalidades de gestión del sistema.
Artículo 109. Justiprecio.
Artículo 110. Liberación de la expropiación.
Artículo 111. Procedimientos aplicables en el sistema de expropiación.
Artículo 112. Procedimiento de tasación conjunta.

Subsección 3ª. Del sistema de ejecución forzosa.

- Artículo 113. Concepto y determinación.
Artículo 114. Modalidades de gestión del sistema.
Artículo 115. Procedimiento de declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.
Artículo 116. Efectos de la determinación del sistema de Ejecución Forzosa.
Artículo 117. Ocupación y disposición de los bienes y ejecución de las obras de urbanización.
Artículo 118. Liquidación de la actuación.

Capítulo II. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano.

- Artículo 119. Definición y clases de actuaciones sobre el Medio Urbano.
Artículo 120. Deberes de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano.
Artículo 121. Clases de iniciativa y personas promotoras.

Artículo 122. Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.

Artículo 123. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza pública.

Artículo 124. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

Artículo 125. Del procedimiento de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

Artículo 126. De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada por convenio con la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos para la ejecución.

Artículo 127. De los complejos Inmobiliarios.

Capítulo III. De la ejecución de las actuaciones sobre asentamientos rurales.

Artículo 128. Actuaciones sobre asentamientos rurales.

Artículo 129. Modulación sobre los deberes.

Artículo 130. Actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural.

Artículo 131. Deberes legales del propietario.

Artículo 132. Normalización de fincas del suelo rústico de asentamiento rural.

Artículo 133. Actuaciones integrales en suelo rústico de asentamientos rurales.

Capítulo IV. De las entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 134. Naturaleza y finalidad de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 135. Clases de entidades urbanísticas de gestión.

Artículo 136. Constitución de la entidad urbanística.

Artículo 137. Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión.

Artículo 138. Bases de actuación de las Entidades urbanísticas de gestión.

Artículo 139. Normas comunes de organización y funcionamiento.

Artículo 140. Participación de empresas urbanizadoras.

Artículo 141. Normas específicas para las entidades urbanísticas de conservación.

Artículo 142. Obligaciones de las Entidades urbanísticas de conservación.

Capítulo V. De la recepción y conservación de la urbanización.

Artículo 143. Deber de conservación de las obras de urbanización.

Artículo 144. El deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización.

Artículo 145. Urbanizaciones ejecutadas y no recibidas por el Ayuntamiento.

Artículo 146. Forma de instar la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 147. Incumplimiento de obligaciones de urbanización.

Artículo 148. Legitimación de los propietarios para instar la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 149. Documentación y forma para la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 150. Silencio Administrativo.

Título II. Ejecución de sistemas generales y expropiación urbanística de otras actuaciones públicas.

Artículo 151. Ejecución de los sistemas generales.

Artículo 152. Expropiación Urbanística.

Artículo 153. Procedimiento.

Artículo 154. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

Artículo 155. Mutuo acuerdo.

Artículo 156. Expropiación por demora y por inactividad.

Artículo 157. Actuaciones urbanísticas aisladas.

Título III. Patrimonio público del suelo.

Artículo 158. Constitución y bienes integrantes.

Artículo 159. Reservas de terrenos.

Artículo 160. Destino de los bienes.

Artículo 161. Enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 162. Régimen de los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 163. Registro de Explotación.

Título IV. Actuaciones edificatorias.

Artículo 164. Edificación de parcelas y solares.

Artículo 165. Presupuestos de la edificación.

Artículo 166. Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social.

Artículo 167.- Procedimiento de declaración de sustitución de ejecución.

Artículo 168. Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación.

Artículo 169. Efectos de la aprobación.

Artículo 170. Incumplimiento de la persona adjudicataria del concurso.

PREÁMBULO

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias reglamenta la actividad de ejecución de la ordenación territorial y urbanística en el Título V, destinado a las actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento, y el Título VI, relativo a las Actuaciones sobre el Medio Urbano. El presente Reglamento desarrolla, por tanto, los citados Título V y Título VI de la Ley, que regulan la actividad de gestión urbanística respecto a la que se establecen los principios generales de simplificación y transparencia. No obstante, para que dichos principios sean efectivos y encuentren pronta materialización en la práctica de la gestión urbanística, se hace necesario completar la regulación legal con normas que determinen el contenido y procedimiento de cada uno de los sistemas que la Ley establece para llevar a cabo la ejecución de planeamiento, tanto en las actuaciones de nueva urbanización como en las actuaciones en el medio urbano y asentamientos rurales.

El presente Reglamento utiliza acepciones amplias de las expresiones gestión y ejecución del planeamiento, usadas en algunos casos de manera indistinta, en la línea de la simplificación utilizada por la citada Ley y sin que el uso de ambas pretenda introducir diferencias o rigideces

de régimen o consecuencias jurídicas, sino como expresiones omnicomprendivas de las diferentes competencias, tareas, trámites, documentos o actuaciones que son necesarios para convertir las previsiones de los diferentes instrumentos de ordenación en una realidad. Al igual que la expresión planeamiento es utilizada en un sentido amplio como equivalente de cualquier instrumento de ordenación previsto en la legislación.

En este sentido, la Disposición Final Decimoprimera de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias autoriza al Gobierno a dictar cuantas normas sean necesarias para el desarrollo de lo dispuesto en la Ley. En cumplimiento de dicho precepto y en atención a los citados principios, el presente Reglamento pretende, mediante una estructura de cuatro Títulos, utilizando un lenguaje sencillo y práctico, facilitar y clarificar la labor de los Ayuntamientos, operadores urbanísticos y propietarios que intervienen en las actuaciones de ejecución de planeamiento en nuevas urbanizaciones y sobre el medio urbano, otorgando mayor seguridad jurídica a la intervención de los distintos operadores, y dotando de la máxima transparencia y simplificación a la gestión urbanística.

Con carácter general para toda la actividad de gestión, el Título Preliminar (artículos 1 a 55), establece los principios y fines de la actividad de ejecución de planeamiento, así como las actuaciones de gestión urbanística, estableciendo los criterios para la determinación de las unidades que posibiliten la ejecución del planeamiento. Así, se establecen los criterios generales y el contenido, tipos y procedimientos de aprobación tanto de los instrumentos para la transformación jurídico-privada del suelo afecto a ejecución de planeamiento para posibilitar la inscripción registral de las transformaciones de las propiedades afectas que al respecto se lleve a cabo en todo proceso de ejecución de planeamiento: proyectos de reparcelación (que, en aras de la simplificación, la Ley estableció como único instrumento de equidistribución) o convenios urbanísticos, así como los instrumentos de ejecución material del planeamiento: proyectos de urbanización. Ambos instrumentos, los de contenido registral y los de contenido material constituyen los medios fundamentales para la consecución de los objetivos de equidistribución en la gestión y ejecución del planeamiento y, por ello, necesariamente conformarán el contenido de la documentación que integran los distintos sistemas de ejecución de planeamiento tanto de las actuaciones de nueva urbanización como las actuaciones sobre el medio urbano y asentamientos rurales.

El Título I (artículos 56 a 150), desarrolla el contenido y procedimiento de ejecución de la ordenación pormenorizada tanto de nueva urbanización como sobre el medio urbano y asentamientos rurales hasta la culminación del deber que corresponde a los promotores. Para la primera, establece y reglamenta el contenido y procedimiento para su ejecución mediante cada uno de los sistemas de actuación público y privado y, para las segundas, desarrolla y complementa el procedimiento de ejecución introducido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Asimismo, ultima el proceso de ejecución de ambas actuaciones desarrollando el contenido y procedimiento para la constitución de las distintas entidades urbanísticas colaboradoras que asumen en cada uno de los sistemas de ejecución de las distintas actuaciones de nueva urbanización y medio urbano el protagonismo de la gestión y los deberes y procedimientos de recepción de la urbanización y conservación de esta con lo que se cierra el ciclo de la ejecución de toda ordenación pormenorizada.

El Título II (artículos 151 a 157) regula el procedimiento para la adquisición del suelo para la ejecución de los sistemas generales y actuaciones urbanísticas aisladas con la finalidad de ejecutar obras públicas ordinarias cuando no vengán delimitadas en sectores, ámbitos o unidades de actuación, así como el procedimiento de expropiación para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y resto de actuaciones urbanísticas que aparecen determinadas en el mismo.

El Título III (artículos 158 al 163) desarrolla el contenido de la Ley con relación al Patrimonio Público del Suelo: su constitución, bienes que lo integran, enajenación, reservas de terrenos, derechos de tanteo y retracto, así como el Registro de Explotación de los bienes que integran el Patrimonio Público.

Por último, el Título IV (artículos 164 al 170) se desarrollan las actuaciones edificatorias y, en particular, la sustitución del propietario en caso de incumplimiento de sus deberes.

Por otra parte, el presente Reglamento responde a los principios de buena regulación de la legislación de procedimiento administrativo común. En particular, esta disposición general cumple con los principios de necesidad y eficacia, en tanto da cumplimiento a lo ordenado por la Ley y, de modo especial, viene a completar aquellos aspectos cuya concreción es precisa para un adecuado funcionamiento de las reglas que rigen la gestión y ejecución del planeamiento. Igualmente, se cumple el principio proporcionalidad, en cuanto la norma recoge el contenido mínimo imprescindible para asegurar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto por la legislación del suelo; con el principio de seguridad jurídica, integrándose esta norma de manera coherente en el ordenamiento jurídico, conforme a los principios de jerarquía normativa y de especialidad; con el principio de transparencia, habiendo sido sometido a consulta previa e información pública de la ciudadanía, además, de tener en cuenta las consideraciones recogidas en los informes preceptivos; y también con el principio de eficiencia, con una reducción de cargas y trámites en los procedimientos de ejecución del planeamiento, facilitando su entendimiento y aplicación.

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.- Definición.

La actividad de gestión y ejecución del planeamiento es el proceso de materialización de las determinaciones contenidas en los distintos instrumentos de ordenación a fin de posibilitar la transformación registral y física de las fincas afectadas, de conformidad con la ordenación pormenorizada contenida en los mismos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y en el presente Reglamento.

Artículo 2.- Principios de la actividad de gestión y ejecución.

1. Son principios básicos de la actividad de gestión y ejecución:

a) Materializar las determinaciones incluidas en el instrumento de ordenación que habilita la gestión y ejecución.

b) Impedir la desigual atribución de cargas y beneficios en situaciones iguales, garantizando la distribución equitativa y proporcional de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento.

c) Garantizar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística.

d) La publicidad en el proceso de elaboración de los instrumentos de gestión y ejecución.

e) La transformación registral y física del suelo afectado de conformidad con las determinaciones de la ordenación pormenorizada que se ejecuta.

2. Las Administraciones competentes deberán dar cumplimiento a estos principios atendiendo a sus respectivas programaciones plurianuales, de forma que no se obstaculice el cumplimiento de sus correspondientes objetivos de estabilidad presupuestaria y de deuda pública acordados con arreglo a la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, o norma que lo sustituya.

Artículo 3.- Sujetos legitimados para ejercer la gestión y ejecución.

1. La actividad de gestión y ejecución solo podrá realizarse por la Administración o por el particular, bien persona física o jurídica, o bien por una entidad urbanística legitimada para ello, de acuerdo con el sistema de ejecución determinado para el ámbito territorial afectado.

2. Corresponde a la Administración Pública la actividad de gestión en los sistemas de ejecución pública y en los sistemas generales; y a los particulares en los sistemas de ejecución privada.

3. Cualquiera que sea el sujeto legitimado, el ejercicio de la actividad de ejecución requerirá la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que corresponda.

Artículo 4.- Intervención de la Administración en el proceso de gestión y ejecución.

Las administraciones públicas ejecutarán o, en su caso, exigirán la correcta ejecución de la ordenación. La intervención de las administraciones públicas competentes en la actividad de ejecución del planeamiento comprende:

a) La dirección, inspección y control de la actividad de gestión y ejecución a fin de asegurar que se produzca de conformidad con los instrumentos de ordenación y gestión en los términos de la regulación del sistema de ejecución establecido.

b) La determinación de la forma de gestión de su propia actividad y la realización de las obras de urbanización y edificación, o de las obras públicas ordinarias pertinentes cuando el sistema de ejecución sea público, pudiendo utilizar para la gestión de la actividad de ejecución todas las formas y modalidades admitidas por la legislación urbanística y de ordenación territorial, de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local que sean adecuados a las características de la actuación.

c) La ejecución de los sistemas generales y dotaciones públicas.

d) La organización temporal de la ejecución cuando no se contenga en el planeamiento.

e) La delimitación de la unidad de actuación, la elección del sistema de ejecución y, en el caso de los sistemas generales, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.

f) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación, cuando no corresponda a entidad urbanística constituida al efecto.

Artículo 5.- Actuaciones para la ejecución y gestión del planeamiento.

1. De conformidad con lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la actividad de ejecución para la materialización de las determinaciones contenidas en la ordenación pormenorizada establecida en los instrumentos de planeamiento, se llevará cabo a través de los siguientes tipos de actuaciones:

a) Actuaciones de nueva urbanización: las que implican la transformación de suelo de la situación de rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística en ejecución del planeamiento pertinente.

b) Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. Se podrán clasificar en rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y actuaciones de dotación.

c) Actuaciones sobre asentamientos y zonas con alto grado de degradación: las actuaciones de transformación urbanística determinadas en el planeamiento sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural o en zonas con alto grado de degradación, en los cuales podrá modularse el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. Las actuaciones sobre el medio urbano podrán realizarse mediante los sistemas de ejecución previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y desarrollados en este Reglamento, así como por los procedimientos y modalidades previstas en la legislación de contratos del sector público o de régimen local y, en el caso de unanimidad de todos los propietarios afectados, por convenio urbanístico.

Artículo 6.- Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico fijará los plazos máximos para presentar a trámite:

a) Los instrumentos para fijar la ordenación pormenorizada de los sectores o ámbitos que señale el planeamiento.

b) Los instrumentos o proyectos necesarios para la ejecución material de esa misma ordenación pormenorizada.

c) Los instrumentos de gestión urbanística que desarrollen los diferentes sistemas de ejecución.

d) Realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada. La aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.

e) Para solicitar la licencia de edificación de los terrenos que tengan la consideración de solar, así como para el inicio y terminación de las obras de edificación.

2. Con carácter subsidiario, para el supuesto que el planeamiento urbanístico no establezca plazos máximos, se determinan los siguientes plazos máximos para la gestión y ejecución de planeamiento:

a) Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada cuatro años desde la entrada en vigor del planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada y delimite el ámbito.

b) Para el cumplimiento de los deberes de cesión y distribución equitativa de beneficios y cargas: dos años desde el establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento en el sistema de cooperación.

c) Para la realización de las obras de urbanización: dos años desde el inicio de las obras que deberán comenzar en el plazo de un año desde la aprobación del proyecto de urbanización si se produce al tiempo del proyecto equidistributivo o un año desde la aprobación de este último.

d) Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones de nueva urbanización: dos años desde la recepción de las obras de urbanización.

e) Para solicitar la licencia de edificación en actuaciones sobre medio urbano dos años desde la recepción de las obras de urbanización de la actuación.

f) Para solicitar la licencia de edificación en parcelas en suelo urbano consolidado no sujetas a actuación urbanística: dos años desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime.

g) Para comenzar las obras de edificación: cuatro años desde el otorgamiento de la licencia, cuando ni el planeamiento ni la resolución de otorgamiento de dicha licencia establezcan un plazo máximo.

h) Para concluir las obras de edificación: cuatro años desde el comienzo de las obras, cuando ni el planeamiento ni la resolución de otorgamiento de la licencia establezcan un plazo máximo.

Artículo 7.- Transcurso de los plazos máximos.

1. El vencimiento de los plazos que se establezcan no impedirá la presentación a trámite de los instrumentos ni tampoco la continuación de las obras de urbanización, sin perjuicio de la potestad de la Administración de incoar expediente de declaración de incumplimiento, con audiencia del interesado, cuando se haya producido un cambio en la ordenación territorial o urbanística aplicable con el que deviene incompatible promover esos actos más allá de los plazos.

2. En particular, cuando la actividad de ejecución sea privada, el transcurso de los plazos máximos establecidos conforme al artículo anterior faculta a la administración actuante, previa ponderación de las circunstancias concurrentes, para el cambio del sistema establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución.

3. La facultad a que se refiere el apartado anterior, lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación y, además, de la facultad de reclasificar a suelo rústico, una vez transcurridos cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada de un ámbito, sector o unidad de actuación sin que se hubiere presentado iniciativa para la determinación del sistema, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.

4. En todo caso, el transcurso de los plazos a que se refiere el artículo anterior sin haber cumplimentado las obligaciones correspondientes constituye causa de no indemnización en el caso de que, con posterioridad, sea alterada la ordenación o las condiciones de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la legislación estatal sobre suelo.

5. El incumplimiento de los plazos máximos establecidos para solicitar la licencia de edificación determinará la declaración de su incumplimiento, así como la incoación del procedimiento de ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario mediante concurso público convocado al efecto de conformidad con el procedimiento establecido en este Reglamento.

CAPÍTULO II

MODALIDADES DE LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN

Artículo 8.- Actividad pública de gestión propia.

1. La Administración de la Comunidad autónoma, los cabildos insulares y los ayuntamientos podrán utilizar, para la gestión de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las administraciones públicas y de régimen local.

2. Igualmente, las administraciones públicas están habilitadas para ejercer las potestades de gestión urbanística a través de cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación vigente, entre otros:

a) Atribuir el ejercicio de la competencia a un órgano ya existente.

b) Creando un órgano diferenciado que adoptará la forma de gerencia de urbanismo, sin personalidad jurídica propia.

c) Creando un ente instrumental dotado de personalidad jurídica propia e independiente que puede ser:

1) Organismo autónomo de carácter gerencial.

2) Sociedad mercantil de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido, y con carácter general o solo para determinadas actuaciones.

d) Cualesquiera otros instrumentos que permita la legislación en materia de régimen jurídico o de contratación de las Administraciones Públicas o de Régimen Local.

e) Delegar competencias.

f) Suscribir convenios para utilizar órganos de otras administraciones o de los organismos dependientes o adscritos a ellas.

g) Encomendar la realización de tareas a sociedades creadas por ellas mismas o por otras administraciones.

3. Los consorcios podrán asumir, además, la competencia de elaboración del planeamiento y, en su caso, el otorgamiento de los títulos habilitantes que correspondan, en los términos acordados por las administraciones consorciadas.

Artículo 9.- Gerencias de Urbanismo.

1. Las Administraciones Públicas actuantes podrán constituir gerencias de urbanismo para el mejor desarrollo de las competencias administrativas propias, cuyo objeto sea la realización de actividades, generales o específicas, en materia de ordenación del territorio

y urbanismo en todo el ámbito territorial de la Administración constituyente o en áreas determinadas del mismo.

2. En la determinación de su régimen jurídico se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) La gerencia implica diferenciación orgánica, funcional o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones del ente público que la constituya.

b) Puede configurarse como órgano administrativo individual o colegiado, sin personalidad jurídica propia, o como entidad de derecho público, con personalidad y patrimonio autónomos.

c) En su creación se observarán las disposiciones aplicables a la Administración que la constituya.

d) Su duración puede ser indefinida o temporal, extinguiéndose en este caso al finalizar los trabajos encomendados.

e) Serán dirigidas por el gerente, que realizará las funciones ejecutivas, de asesoramiento y de apoyo a la gestión.

f) No se pueden delegar, desconcentrar o descentralizar en ella funciones de dirección superior o de fiscalización de la gestión que se le encomiende.

3. Las Administraciones constituyentes podrán otorgar a las gerencias urbanísticas, de entre las que sean de su competencia, todas o algunas de las siguientes funciones:

a) Funciones instrumentales de carácter técnico, tales como:

1) Elaborar proyectos de planes de ordenación, estudios de detalle y proyectos de urbanización e instrumentos de gestión.

2) Gestionar y ejecutar planes y programas.

3) Redactar, tramitar y gestionar proyectos de expropiación forzosa.

4) Preparar y proponer a las autoridades competentes para su tramitación cualquier clase de documentos y proyectos de naturaleza urbanística.

b) Funciones que impliquen el ejercicio de autoridad y que les sean transferidas.

c) Por vía de descentralización funcional o por delegación, tales como: señalamiento de rasantes y alineaciones, concesión de licencias urbanísticas, expedición de cédulas urbanísticas, ejercicio de la función inspectora.

d) Cuando tengan personalidad jurídica, la gestión del patrimonio público del suelo, que se le encomiende expresamente a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como constituir titularidades fiduciarias de disposición,

correspondiendo las dominicales a la Administración constituyente, con los requisitos establecidos en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Artículo 10.- Sociedades mercantiles públicas o mixtas de objeto urbanístico.

1. Las Administraciones Públicas podrán crear sociedades, o participar en las ya creadas, según la normativa mercantil vigente, para alguno de los siguientes fines:

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

2. En todo caso, la ejecución material de las obras deberá adjudicarse a un tercero en régimen de libre concurrencia.

Artículo 11.- Actividad pública en régimen de cooperación entre Administraciones.

1. Las Administraciones Públicas canarias ejercerán cuando sea necesario las funciones de gestión urbanística en colaboración o con el apoyo de otras Administraciones Públicas utilizando para ello, bien las técnicas de alteración intersubjetiva del ejercicio de la competencia o su ejercicio de carácter intersubjetivo, o bien los mecanismos de participación conjunta interadministrativa.

2. La gestión en régimen de cooperación supone el establecimiento por las Administraciones Públicas de los mecanismos de concertación y cooperación contemplados por la legislación de régimen jurídico del sector público y de régimen local.

Artículo 12.- Consorcios urbanísticos.

1. Cuando la gestión de un convenio de colaboración y de cooperación para la gestión y ejecución del planeamiento haga necesario crear una organización común, esta podrá adoptar la forma de consorcio urbanístico dotado de personalidad jurídica propia, en el marco de la legislación de régimen jurídico del sector público.

2. Los consorcios, que solo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la capacidad de las Administraciones consorciadas, se regularán específicamente por sus Estatutos, que determinarán los fines de este, así como las particularidades de su régimen orgánico, funcional y financiero.

3. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas como colaboradoras, siempre que estas tengan fines concurrentes con los propios de dichos consorcios, y que tal incorporación sea necesaria para el cumplimiento de la finalidad de estos últimos. Dicha

incorporación requerirá la previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En este caso, el consorcio no podrá tener ánimo de lucro.

4. La aprobación de los estatutos del consorcio determinará la atribución a este de las competencias administrativas pertenecientes a las Administraciones consorciadas que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios la competencia para establecer o determinar tributos, ni la potestad expropiatoria, si bien puede encomendarse la gestión de las expropiaciones que ellos mismos acuerden.

5. Para la gestión de los servicios que les sean encomendados, los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público y mixto.

6. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicará, para su eficacia, en el Boletín Oficial de Canarias y/o de la Provincia respectiva, según proceda.

Artículo 13.- Delegación de competencias entre Administraciones Públicas.

1. Toda delegación de competencias entre Administraciones Públicas habilitará para el pleno ejercicio de estas mientras no se produzca su revocación, debiéndose contemplar los medios personales, materiales y económicos necesarios para su adecuado ejercicio. La delegación, y en su caso la revocación, precisan para su eficacia de la publicación del acuerdo correspondiente en el boletín oficial correspondiente.

2. Pueden ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas de competencias, además de las Administraciones territoriales, las entidades públicas de carácter gerencial creadas por ellas y los consorcios urbanísticos.

3. Los actos dictados en ejercicio de la delegación de competencias se imputarán jurídicamente al delegante, haciendo constar que el mismo se dicta por delegación.

Artículo 14.- Formas de intervención privada en la gestión y ejecución.

La participación de los particulares en la actividad de gestión y ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, podrá tener lugar:

a) En régimen de colaboración con las Administraciones Públicas, a través de su participación en consorcios, sociedades mixtas o entidades urbanísticas de cooperación.

b) En régimen de adjudicatarios de la gestión y ejecución del planeamiento, bien directamente o a través de sociedades mercantiles constituidas al efecto, o de entidades urbanísticas de gestión, según el sistema de ejecución privada que se establezca y la forma de gestión que adopten, de acuerdo con la regulación establecida en este Reglamento para cada uno de los sistemas previstos legalmente.

c) Asumiendo directamente la ejecución material del planeamiento para el cumplimiento total de los deberes y obligaciones derivados del régimen del suelo y de la ordenación urbanística en el supuesto del sistema privado de concierto de propietario único.

Artículo 15.- Participación de particulares en la actividad pública de gestión.

1. Los particulares pueden participar en la actividad pública de gestión a través de las siguientes formas de carácter mixto:

a) Sociedades urbanísticas mixtas. Las Administraciones actuantes pueden constituir sociedades anónimas o empresas de capital en parte público y en parte privado, así como adquirir acciones de sociedades que se hallen constituidas, con el fin de llevar a cabo actuaciones de gestión urbanística.

b) Consorcios urbanísticos con incorporación de particulares. Los consorcios regulados en el artículo 12 anterior son entidades asociativas a las que también pueden incorporarse particulares, en calidad de colaboradores, o entes privados que persigan fines de interés público concurrentes con las Administraciones actuantes cuando así se estime necesario para los fines consorciales. El régimen de participación de los particulares quedará definido en los convenios de adhesión y los estatutos del consorcio. En este caso, el consorcio no podrá tener ánimo de lucro.

2. La participación de los particulares en la actividad pública de gestión y ejecución del planeamiento también podrá establecerse, en su caso, a través de la participación de los propietarios de suelo en las entidades urbanísticas o en las sociedades mercantiles de capital mixto previstas específicamente para el desarrollo del sistema de ejecución pública por cooperación.

3. Además, las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquellas, podrán suscribir convenios con particulares, colectivos sociales y asociaciones profesionales o empresariales con fines de colaboración y de cooperación en la gestión y ejecución de planeamiento, en los términos autorizados por la legislación administrativa general. Dichos convenios deberán ser suscritos con la totalidad de los propietarios que intervengan en la actuación urbanística y dispondrá de las solemnidades contenidas en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para posibilitar la inscripción registral del suelo transformado de conformidad con la ordenación pormenorizada.

4. También las empresas privadas y las personas profesionales competentes pueden participar de forma indirecta, adquiriendo la condición de contratista respecto de aquellas tareas de gestión y ejecución que contraten las Administraciones actuantes.

5. En todo caso, los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión mediante la formulación de alegaciones en el período de información pública al que preceptivamente deban ser sometidos tales instrumentos, así como mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales para exigir el cumplimiento de la legalidad.

CAPÍTULO III

ACTUACIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 16.- Unidad de actuación.

1. La unidad de actuación es una superficie de suelo, debidamente delimitado, que sirve de referencia para las operaciones jurídicas y materiales de ejecución de la ordenación pormenorizada que permita garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución o procedimiento que se determine.

2. Se consideran unidades de actuación:

a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el planeamiento delimite y considere a efectos de su gestión y ejecución como una sola unidad de actuación o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida dichos ámbitos.

b) Los sectores de suelo urbanizable ordenado delimitados por el planeamiento y que se consideren a efectos de su gestión y ejecución como una unidad de actuación en sí mismos o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida un sector de suelo urbanizable ordenado.

c) Las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento en suelo rústico de asentamientos rurales.

d) Los ámbitos de suelo urbano sujetos a renovación urbana o rehabilitación.

e) Los ámbitos delimitados como actuación de dotación en suelo urbano consolidado.

Artículo 17.- Condiciones para el desarrollo de las unidades de actuación.

1. El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución en unidades de actuación, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución, según la clase y categoría de suelo de que se trate, así como la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo, según lo dispuesto en el presente Reglamento.

2. En los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable se aplicarán las respectivas determinaciones del planeamiento sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada ámbito, con referencia al aprovechamiento urbanístico del área en la que se incluyan, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. En las unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamientos rurales, se aplicarán las disposiciones legales sobre condiciones y aprovechamiento urbanístico,

las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento que corresponda y la regulación específica contenida en el presente Reglamento.

Artículo 18.- Requisitos para delimitar unidades de actuación.

1. La delimitación de las unidades de actuación se realizará por el instrumento de planeamiento habilitado para ello, o su modificación, según la clase y categoría de suelo de que se trate, de conformidad con la normativa de aplicación. En el supuesto de realizarse la delimitación por instrumentos de planeamiento de desarrollo, estos deberán realizarla de acuerdo con las condiciones básicas establecidas en el planeamiento general o territorial que desarrollen.

2. En ámbitos de suelo urbano no consolidado, y en asentamientos rurales en suelo rústico, las unidades de actuación que se delimiten podrán ser discontinuas, cuando con ello se facilite la ejecución del planeamiento, y siempre que se garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación entre los propietarios afectados.

3. Dentro de un mismo sector de suelo urbanizable no podrán delimitarse unidades de actuación cuyo aprovechamiento medio difiera entre sí en más de un 15%, salvo que se justifique una mayor diferencia de aprovechamiento para compensar el exceso que pueda existir con respecto a la asunción de cargas urbanísticas entre las distintas unidades de actuación delimitadas en el sector.

4. Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse a la superficie de una sola parcela.

5. Las unidades de actuación deberán responder en su delimitación a la finalidad de hacer viable la ejecución del planeamiento, el cumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en su ámbito.

6. En cualquier caso, al delimitar unidades de actuación deberán aplicarse criterios de racionalidad y proporcionalidad, debiendo justificar su viabilidad técnica, económica y de gestión, así como la capacidad para garantizar en su caso el realojo de los ocupantes legítimos de viviendas que tengan derecho al mismo.

7. Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostente el suelo colindante en el que se integra, en el supuesto de que este ostentara la clasificación de urbano o urbanizable. Si el suelo colindante al que se integra la parte excluida fuera rústico, tendrá el régimen jurídico de esta clase y categoría de suelo, salvo que el suelo excluido cuente con los servicios urbanísticos propios del suelo urbano.

8. Solo se admitirán los reajustes mencionados en el número anterior cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se desvirtúe la ordenación prevista en la actuación urbanística y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en el instrumento de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación de este.

Artículo 19.- División de ámbitos o sectores en unidades de actuación.

1. El planeamiento de desarrollo que ordene pormenorizadamente un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización o un sector de suelo urbanizable podrá dividirlo en unidades de actuación. Igualmente, los instrumentos de gestión podrán efectuar esa división, sin que ello implique modificación del planeamiento, cuando se trate de reajustes justificados en los términos previstos en el artículo siguiente.

2. La división en dos o más unidades de actuación de un ámbito de suelo urbano no consolidado o de un sector de suelo urbanizable, se podrá realizar de forma que el conjunto de todas las unidades delimitadas complete la totalidad del ámbito o sector correspondiente, admitiéndose únicamente que no queden incluidos en alguna unidad los terrenos de dominio público ocupados por sistemas generales o locales ya existentes que sean conformes con la ordenación prevista y con las determinaciones que sobre ellos establezca el planeamiento y no sea necesaria su renovación.

3. El planeamiento que practique la división de un sector en dos o más unidades de actuación, deberá justificar expresamente la incorporación a las distintas unidades de terrenos externos al sector, cuando se trate de la obtención de sistemas generales.

4. El aprovechamiento proveniente de una misma finca registral externa al sector y adscrita al mismo deberá adjudicarse preferentemente en una sola unidad de actuación.

Artículo 20.- Alteración de las unidades de actuación.

1. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación que las haya establecido en el supuesto que, como consecuencia de la redelimitación se desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito más de un 15%.

2. En el supuesto que la redelimitación de la unidad de actuación no exceda del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento se llevará a cabo con los condicionantes impuestos en el artículo 18 anterior.

3. Si la redelimitación excediera del 5% del ámbito, y siempre que no desvirtúe sustancialmente la ordenación prevista o no se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito en más de un 15%, se requerirá la tramitación del siguiente procedimiento:

a) Presentación, junto con la documentación que integrará la iniciativa para la determinación del sistema de actuación, de los siguientes documentos:

1) Memoria Justificativa de la procedencia de la redelimitación que deberá estar motivada por cualquiera de las siguientes circunstancias:

A. Evitar la fragmentación de la propiedad siempre que la parte afecta a la actuación sea inferior en más de la mitad del resto de la finca parcialmente incluida en la actuación.

B. Ajustarse al trazado y características del sistema viario.

C. Edificaciones preexistentes que constituyan el domicilio habitual o encarezca innecesariamente la gestión.

2) Aportación de un plano topográfico de la superficie afecta, con referencia catastral.

b) Audiencia al propietario afectado por la redelimitación durante el trámite de información pública de la iniciativa.

c) Aprobación de la propuesta en el mismo acto en que se apruebe la iniciativa, en el que se indicará la nueva delimitación de la unidad de actuación, así como la superficie, clasificación y calificación del suelo excluido de la unidad de actuación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18.7 de este Reglamento.

4. Por el mismo procedimiento, podrán delimitarse unidades de actuación cuando resulte conveniente para viabilizar el desarrollo de ámbitos o sectores que no fueron divididos originariamente en unidades.

5. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación cuando desvirtúen sustancialmente la ordenación prevista o se altere el aprovechamiento medio del respectivo sector o ámbito en más de un 15% requerirá la modificación del planeamiento que la haya establecido.

Artículo 21.- Efectos de la inclusión de terrenos en unidades de actuación.

1. La inclusión de terrenos en un ámbito, sector o unidad de actuación, los vincula al proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en cada caso y al cumplimiento de los deberes legales según el régimen jurídico aplicable y la ordenación prevista en el planeamiento; debiendo asumir como carga, en la parte proporcional que corresponda, los gastos de gestión y ejecución de la actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 del presente Reglamento.

2. Los terrenos incluidos en una unidad de actuación o sector para la que no se haya establecido el sistema de expropiación, quedarán sometidos a las operaciones de reparcelación y distribución equitativa entre sus propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, lo que se realizará de acuerdo con el sistema de ejecución que se determine y según los procedimientos establecidos en cada caso.

3. Una vez entra en vigor el planeamiento que delimita una unidad de actuación, los terrenos incluidos en la misma quedan en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesidad según lo dispuesto en el Capítulo siguiente o se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio, con las salvedades expresadas en el presente Reglamento.

Artículo 22.- Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.

1. Para cada ámbito o sector y, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento urbanístico deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además, y solo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido, salvo el sistema de ejecución forzosa.

2. Los sistemas de ejecución para las actuaciones de nueva urbanización son los siguientes:

a) Sistemas de ejecución privada:

- 1) Concierto.
- 2) Compensación.
- 3) Ejecución empresarial.

b) Sistemas de ejecución pública:

- 1) Cooperación.
- 2) Expropiación.
- 3) Ejecución forzosa.

3. Las actuaciones sobre el medio urbano se podrán ejecutar por los sistemas establecidos en el Capítulo II del Título Primero.

Artículo 23.- Cambio de opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.

El cambio de la opción establecida en el planeamiento entre los sistemas de ejecución público o de ejecución privada no se considerará modificación del instrumento de planeamiento. El cambio de opción para cada sistema de ejecución pública o privada se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido al efecto en el artículo 59 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV

DE LA REPARCELACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª

Operaciones de equidistribución. Proyectos de reparcelación.

Artículo 24.- Concepto de reparcelación urbanística.

Se entiende por reparcelación urbanística la agrupación de las fincas comprendidas en el ámbito, sector o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con

adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

Artículo 25.- Reparcelación urbanística: objeto.

1. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas existentes, adaptando su configuración a la ordenación contenida en el planeamiento.

b) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

c) La adjudicación al ayuntamiento de las fincas de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas o parcelas resultantes, constitutivas de solares, en las que materializar el aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

d) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a los intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de actuación y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo destinado a un sistema general incluido o adscrito a la unidad de actuación de que se trate.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de estos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares. Esta sustitución se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

1) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización.

2) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

2. Asimismo, la reparcelación podrá tener por objeto:

a) La adjudicación a la persona o entidad urbanística encargada de la gestión de las fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, que se correspondan con las fincas expropiadas a los propietarios afectados a la actuación no adheridos a la iniciativa.

b) La determinación de las cargas con las que queda afectada cada una de las parcelas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se determinen según las bases establecidas para desarrollar el sistema de que se trate;

así como, en su caso, las compensaciones económicas y las indemnizaciones precisas para cumplir correctamente la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento. En todo caso, quedarán exentas de cargas o de afección las parcelas que se adjudiquen a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

3. También será necesaria la presentación de un proyecto de reparcelación cuando las propiedades pertenezcan a un único propietario, al objeto de diferenciar las parcelas de aprovechamiento lucrativo y las cesiones obligatorias al ayuntamiento.

Artículo 26.- Procedimiento para aprobar la reparcelación.

1. Cuando se ejecute el planeamiento de manera privada, el proyecto de reparcelación se aprobará en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación del correspondiente sistema.

2. Cuando se trate de proyectos de reparcelación en actuaciones sobre el medio urbano, sin perjuicio de cumplir con las exigencias establecidas en la legislación estatal de suelo sobre la forma de determinar la cuota de participación, se aprobarán en el procedimiento para la adjudicación de estas actuaciones, regulado en el artículo 308 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

3. La reparcelación urbanística en actuaciones de dotación podrá llevarse a cabo también mediante convenio urbanístico, siempre que cuente con la unanimidad de todos los propietarios afectados y el documento contenga las determinaciones de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para la inscripción registral de las fincas de resultado de la actuación. La ejecución de la dotación podrá realizarse por la Administración actuante mediante el procedimiento establecido en la legislación de contratación de las Administraciones Públicas o por los particulares constituidos en entidad urbanística en el supuesto que la actuación afectare a más de un propietario según los procedimientos establecidos en el Capítulo II del Título I de este Reglamento.

4. Cuando sea necesario aprobar el proyecto de reparcelación fuera de los casos previstos en los apartados anteriores, el procedimiento debe ajustarse a las siguientes reglas:

a) Solicitud de aprobación del proyecto de reparcelación que, como mínimo, deberá contener:

1) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del registro de la propiedad de dominio y cargas.

2) Adjudicación de las nuevas fincas de conformidad con lo previsto en la legislación hipotecaria urbanística.

b) Aprobación inicial del Proyecto por la persona titular de la Alcaldía, o, en los municipios de gran población, por la Junta de Gobierno Local, otorgando, en su caso, un plazo de quince días para subsanación de deficiencias.

c) Se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un periodo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran presentado la solicitud por igual plazo.

d) Aprobación definitiva por la persona titular de la Alcaldía o, en los municipios de gran población, la Junta de Gobierno Local. El plazo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. Transcurrido dicho plazo, los interesados podrán entender estimada la aprobación por silencio administrativo. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio sin haber recaído aprobación expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

Artículo 27.- Criterios para la reparcelación.

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados y de las fincas resultantes se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por unanimidad por los afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación estatal de suelo. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

b) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación.

d) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de la finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

e) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del planeamiento. Dicha indemnización no resultará aplicable cuando se trate de preexistencias ilegales e ilegalizables, salvo que estén incursas en régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las singularidades que pueden tener los proyectos de reparcelación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 28.- Aplicación de las operaciones de reparcelación urbanística.

1. Las técnicas y operaciones propias de la reparcelación urbanística serán las utilizadas en las actuaciones de gestión urbanística con las que se lleva a cabo la ejecución jurídica y material de la ordenación, el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos y la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en los ámbitos, sectores o unidades de actuación que este delimite a tales efectos.

2. La aplicación de las técnicas y operaciones de reparcelación urbanística sólo queda exceptuada en los supuestos señalados en el artículo siguiente y según lo establecido legal y reglamentariamente.

3. Las operaciones de reparcelación se llevarán a cabo a través de los mecanismos, procedimientos e instrumentos de gestión que correspondan según el sistema de ejecución determinado para desarrollar el ámbito, sector o unidad de actuación; siendo de aplicación las reglas de carácter general contenidas en este Capítulo y las de carácter específico incluidas en el Título I de este Reglamento para los diferentes sistemas de ejecución.

4. Las operaciones de reparcelación urbanística se deberán documentar en el correspondiente instrumento de gestión, formalizado con los requisitos contenidos en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de acuerdo a lo establecido en el Título I de este Reglamento y según el sector o ámbito que se haya establecido para el desarrollo de la unidad. Tales instrumentos podrán redactarse en forma de proyectos o de convenios urbanísticos de gestión, teniendo únicamente capacidad reparcelatoria los que expresamente se determinan en el presente Reglamento.

5. En todo lo no contenido en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente a la reparcelación urbanística, según el contenido de que se trate, las normas reguladoras de la expropiación forzosa y las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Artículo 29.- Supuestos de innecesidad de la reparcelación.

No será necesario realizar operaciones de reparcelación en los siguientes supuestos:

a) Actuaciones en ámbitos, sectores o unidades de actuación para cuyo desarrollo se haya establecido el sistema de ejecución pública por expropiación, sin perjuicio de que posteriormente deban realizarse las pertinentes operaciones para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el planeamiento.

b) Cuando se trate de la ejecución de sistemas generales en terrenos no incluidos ni adscritos a ámbitos o sectores.

c) Actuaciones en suelo urbano consolidado a ejecutar mediante obras públicas ordinarias o directamente por el propietario de los terrenos para que estos adquieran la condición de solar.

d) Actuaciones en suelo rústico de asentamientos rurales no incluidos en unidades de actuación.

Artículo 30.- Tipos de reparcelación.

Según el alcance y contenido de las operaciones que instrumenten, las operaciones de reparcelación pueden diferenciarse según los siguientes tipos:

a) Reparcelación urbanística material: cuando contiene la reestructuración jurídica de las fincas iniciales existentes en el ámbito, sector o unidad de actuación por las de nueva creación, ajustada al planeamiento, y la redistribución de la titularidad de estas de acuerdo con los derechos proporcionales de cada beneficiario.

b) Reparcelación económica: cuando se limita al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias y las compensaciones económicas por diferencias de adjudicación de aprovechamiento, y en su caso, a la rectificación de linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de los beneficiarios, así como, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico. Procederá la reparcelación económica:

1) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20% de la superficie total de aquella.

2) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50% del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

c) Reparcelación material y económica: las reparcelaciones urbanísticas materiales pueden tener también contenido económico, a partir de lo regulado al respecto en el presente Capítulo.

Artículo 31.- Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria.

De acuerdo con los contenidos, limitaciones y efectos determinados para cada caso según el sistema que desarrollan, las operaciones de equidistribución se realizarán a través del proyecto de reparcelación, único instrumento previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias para realizar tales operaciones, sin perjuicio de las singularidades que correspondan cuando se trate de operaciones en medio urbano o cuando su obligatoriedad venga impuesta para garantizar

las cesiones obligatorias en favor del municipio, así como otras funciones a desarrollar sin efecto de equidistribución.

Artículo 32.- Contenido del proyecto reparcelatorio.

1. Para la consecución de los objetivos de las operaciones de equidistribución contenidos en el artículo 25 de este Reglamento y, en particular, la correcta y equitativa adjudicación a los intervinientes de las fincas ajustadas a la nueva ordenación pormenorizada que se ejecuta en función del aprovechamiento que les corresponde, las reparcelaciones urbanísticas necesariamente dispondrán de un contenido de índole jurídico-privado hipotecario habida cuenta el destino registral del documento y un contenido urbanístico que englobará el proceso equidistributivo propiamente en cuanto su finalidad no es otra que la adjudicación a los intervinientes en el proceso de las fincas de resultado según la ordenación pormenorizada que se ejecuta que posibilite su inscripción registral.

2. Para posibilitar la inscripción registral de la equidistribución, el proyecto deberá establecer con precisión:

a) Titularidad de las fincas de origen.

b) Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación.

c) Descripción completa de las fincas resultantes de la actuación.

d) Determinación de las fincas expropiadas para el supuesto de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y adjudicación de las fincas de resultado que se correspondan con las expropiadas a favor de la persona o entidad urbanística a quien corresponda la gestión y ejecución.

Artículo 33.- Titularidad de las fincas de origen.

1. El proyecto reparcelatorio deberá contener relación detallada de todos los propietarios de fincas afectas a la actuación con certificación registral y catastral del dominio y cargas de las fincas incluidas o adscritas a la actuación a fin de poder ser emplazados personalmente durante la tramitación del proceso.

2. En el supuesto que fuera imposible localizar al titular de una finca afectada, esta propiedad se establecerá en el proyecto como “titularidad desconocida” y, en tal condición, se someterá al proceso equidistributivo asignándole la parcela de resultado a la Administración actuante con carácter fiduciario hasta que aparezca el titular dominical, a quien se le adjudicará la parcela de resultado que le corresponda si se persona en el procedimiento o con posterioridad a la aprobación del mismo, acreditando fehacientemente su condición de propietario. Si compareciere una vez aprobado definitivamente e inscrito el proyecto, para su inscripción registral bastará con la aportación en el registro de la propiedad de la certificación administrativa acreditativa de la finca objeto de actuación objeto de la propiedad y finca de resultado que le correspondería adjudicar, con el contenido establecido al efecto en las Normas Complementarias al Reglamento para

la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, haciendo constar tanto en la finca de origen como la de resultado el número de finca registral que se corresponde.

3. Si no es posible disponer del domicilio del titular registral, igualmente se someterá la propiedad al procedimiento equidistributivo, citando en este caso al titular registral en el domicilio que aparece en el asiento, emplazando al Ministerio Fiscal para la defensa de sus intereses cuando proceda de acuerdo con la legislación estatal.

4. Formará también parte del proceso equidistributivo en su condición de titular afectado, las Administraciones titulares de bienes de dominio y uso público que pudieran existir en la actuación cuando se hayan obtenido onerosamente. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueran iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ordenación prevista en el planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras.

5. Cuando existan bienes de dominio público de otras Administraciones y el destino urbanístico de estos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración competente el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al Ayuntamiento.

Artículo 34.- Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación.

1. Localizados la totalidad de todos los propietarios afectados, conocidos o desconocidos, el proyecto deberá proceder a la descripción de las fincas de origen afectadas por la actuación, con las rectificaciones o regulaciones que fueran precisos incluyendo las cargas o derechos compatibles o incompatibles, para lo cual es preciso determinar el título que legitima la condición de propietario y la superficie afectada por la actuación.

2. El proyecto deberá contener la certificación registral de cada una de las fincas afectadas. En los supuestos de doble inmatriculación o propiedad litigiosa, así como en los casos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, titularidades limitadas o condicionadas, y derechos o gravámenes inscritos sobre las fincas de origen, se estará a lo dispuesto en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, sin perjuicio de lo que a continuación se contiene en este Reglamento.

3. En el supuesto que la propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad, la aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para proceder a su previa inscripción.

4. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de la ordenación contenida en el planeamiento. No serán objeto de indemnización las preexistencias ejecutadas sin la autorización o la licencia preceptiva que no se encuentren afectas al régimen de fuera de ordenación o que hayan sido declaradas ilegales mediante un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística definitivamente resuelto. En el supuesto que, en el momento de tramitación del expediente reparcelatorio, estén afectas a un expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada, quedará suspendido el pago de la indemnización hasta que se resuelva definitivamente dicho procedimiento de restablecimiento, de tal forma que sólo en el supuesto de que en este expediente se declare su ilegalidad o imposibilidad de legalización, no será objeto de indemnización.

5. Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones, derechos de arrendamiento, servidumbres y cargas que no puedan conservarse se valorarán, con independencia del suelo, con arreglo a los criterios de la legislación general aplicable. Su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto reparcelatorio en concepto de gastos de urbanización. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados, cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, a las que rigen la expropiación forzosa. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gasto de gestión y urbanización. Asimismo, en el caso de terceros ocupantes legítimos de viviendas que constituyan su domicilio habitual, se deberá garantizar su derecho al realojamiento y retorno.

6. La aprobación definitiva del Proyecto será título suficiente para la inscripción de las construcciones existentes, aunque no esté inscrita la obra nueva. En este caso, el proyecto deberá determinar si dicha preexistencia es o no conforme en el planeamiento que se ejecuta, de tal forma que si es compatible se trasladará a la parcela de resultado procediendo a la descripción en la misma de la obra nueva para posibilitar su inscripción registral. Si resultara por el contrario incompatible no se traslada a la finca de resultado y, en el supuesto que proceda, el proyecto deberá valorar la indemnización que corresponda al titular del derecho extinguido. En el caso que sobre esta preexistencia no compatible con el planeamiento penda un derecho de tercero, el proyecto deberá también emplazar al tercero titular del derecho o carga incompatible, en cuyo caso, se producirá su extinción y, por tanto, habrá que incluir en el procedimiento la valoración del derecho o carga extinguido. Si el derecho extinguido afecta a titular de vivienda que constituya el domicilio habitual, igualmente habrá que emplazar en el procedimiento al arrendatario afectado, posibilitando su derecho al realojo y retorno que necesariamente deberá quedar fijado en el proyecto reparcelatorio.

7. En el supuesto que los derechos o cargas se declaren compatibles con la ordenación, se trasladará a la finca de resultado. Cuando, al titular de una finca de origen se le adjudique una sola finca de resultado, se trasladará por subrogación real el derecho o carga a la finca

de resultado. Cuando el titular de varias fincas de origen se le adjudique una sola finca de resultado, habrá que determinar el porcentaje de la finca de resultado respecto a la de origen y, una vez determinada la cuota, se trasladará los derechos o cargas de conformidad con el porcentaje. En el supuesto que al titular de una finca se le adjudiquen varias fincas de resultados, se trasladará el derecho o carga por subrogación real, a las fincas de resultado. Cuando exista carga hipotecaria, se trasladará a las fincas de resultado previa distribución en función de la valoración de las fincas de resultado, para lo cual se requiere el acuerdo unánime entre acreedor y deudor hipotecario, ratificado ante el Secretario Municipal y cuya acta se incorporará al procedimiento.

8. Si sobre la finca de origen existe una doble inmatriculación o, la misma se determina como consecuencia de las operaciones reparcelatorias se entenderá el procedimiento con ambos titulares, trasladando la doble inmatriculación a la finca de resultado hasta que recaiga sentencia firme en el juicio declarativo correspondiente. En el supuesto de titularidad controvertida o anotación preventiva de la demanda sobre la finca de origen, también se trasladará a la finca de resultado hasta que recaiga sentencia en el juicio correspondiente.

9. En el supuesto que no coincida el titular del documento de que se disponga con el titular Registral y se trate de escrituras públicas, bastará con la simple aportación de los títulos intermedios públicos para que se reanude el tracto. Cuando se carezca de títulos públicos, para la reanudación del tracto se deberá tramitar ante la Administración actuante el siguiente procedimiento cuyo resultado deberá ser contenido en el documento de aprobación definitiva, en función de estos dos supuestos:

a) Que entre el titular actual y el registral haya transcurrido 30 años o más, en cuyo caso, además de la publicación mediante edictos, es necesario la notificación personal al titular registral, así como al Ministerio Fiscal, cuando proceda de acuerdo con la legislación estatal, de tal forma que, si no se opusiera, se inscribirá la finca resultante al que comparece en el expediente.

b) Que no hayan transcurrido 30 años, en cuyo caso bastará su publicación mediante edictos y la notificación personal al titular registral, siempre que conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.

10. En los dos supuestos previstos en el apartado anterior, es necesario, la publicación mediante edictos, la notificación personal al titular registral, los documentos de reanudación del tracto y su plasmación el acuerdo de aprobación definitiva, de tal manera que si falta alguno de los requisitos la finca de resultado se inscribirá a favor del titular registral, indicándose que el expediente se ha entendido con persona distinta. Si fuera posible localizar al titular registral o sus herederos, también es posible para reanudar el tracto un acta de comparecencia ante el Notario del partido donde esté la finca, que será incorporada al proyecto.

Artículo 35.- Determinación de la superficie afectada por la actuación.

1. Localizado al titular de las fincas aportadas o su condición de desconocido y determinada la situación registral de la propiedad de cara a los derechos o cargas compatibles o no, el proyecto deberá disponer de la descripción completa de la finca aportada para lo cual habrá

de determinar exactamente la superficie afectada en función de la cual se determinará el porcentaje de participación de cada propietario en la actuación que constituye el baremo para que se cumplimente el principio equidistributivo. La equidistribución se podrá llevar a cabo procediendo a la cancelación de las fincas de origen o mediante su agrupación instrumental para su posterior división conforme a la ordenación.

2. La superficie a tener en cuenta en el proceso equidistributivo es la real, es decir, la que resulte del levantamiento topográfico practicado e incorporado al documento donde se deberá hacer constar tal circunstancia. La aprobación definitiva del proyecto será título suficiente para la rectificación de la descripción y superficie registral.

3. Cuando la superficie afecta a la actuación sea inferior a la superficie registral determinada en función de sus linderos, la segregación correspondiente se practicará en el propio instrumento reparcelatorio, debiendo contener al efecto un apartado específico para la descripción del resto de la finca no afectada por la reparcelación. El propietario afectado podrá proceder también a la previa segregación de la finca mediante la pertinente licencia, incorporando al proceso la finca ya segregada.

4. Con las condiciones establecidas en el artículo 18.7 y 19 de este Reglamento, a los efectos de ajustar la actuación pretendida a la estructura de la propiedad y mejorar las condiciones de la equidistribución, podrá redelimitarse la unidad de actuación sobre la que se actúe, sin necesidad de modificar el planeamiento en el propio proyecto de reparcelación, incluyendo o excluyendo del sector parte de las propiedades cuando estén parcialmente afectadas.

Artículo 36.- Descripción completa de las fincas de resultado.

1. El proyecto equidistributivo deberá proceder a la descripción completa de las fincas de resultado que, como mínimo, contendrá:

a) Descripción urbanística: superficie, edificabilidad, uso, superficie de parcela mínima (a efectos de su segregación) de cada una de las fincas, en coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas, o la norma que la sustituya.

b) Titularidad.

c) Derechos o cargas objeto de traslado, incluyendo la descripción de las preexistencias que se trasladan u obras nuevas.

d) Correspondencia con la finca registral de la que procede.

e) Afecciones Urbanísticas: porcentaje en los gastos de urbanización, establecimiento de su obligación de participación en la cuenta de liquidación (salvo que la obra de urbanización este ejecutada o avalada) y saldo en la cuenta de liquidación.

2. En el supuesto de las fincas de resultado adjudicadas a la Administración actuante tanto lucrativas correspondientes al 10% de aprovechamiento como dotacionales, de cesión obligatoria y gratuita, no se tendrá en cuenta la correspondencia registral, afecciones urbanísticas y participación en los gastos de urbanización, al tenerse que adjudicar las fincas libres de cargas y gravámenes.

3. Las parcelas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación, con arreglo a su superficie, uso, edificabilidad, situación y características a tenor de los cuales el proyecto asignará a cada parcela las unidades de aprovechamiento que le corresponde en función de las cuales se efectuará la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Toda la superficie de la unidad de actuación que, según la ordenación establecida por el planeamiento, sea susceptible de propiedad privada, tenga asignado o no aprovechamiento edificatorio, deberá formar parte de parcelas resultantes y ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y, en su caso, quienes tengan derecho a ello por intervenir en la actuación, en proporción a sus respectivas cuotas de participación; todo ello sin perjuicio de la adjudicación a la administración municipal de parcelas en las que materializar el aprovechamiento que legalmente le corresponde.

5. No podrán adjudicarse como parcelas resultantes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

6. Se procurará que las parcelas resultantes adjudicadas a los diferentes propietarios estén situadas en el lugar más próximo posible a las fincas de origen de cada uno de ellos. Según establece el artículo 27 de este Reglamento, este criterio cederá ante el superior de racionalidad y proporcionalidad en la adjudicación.

7. El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en una parcela resultante adjudicada a un propietario habrá de ser proporcional al que este tenga derecho por razón de la superficie de su finca de origen con respecto a la superficie total de la unidad, salvo cuando los gastos de gestión y urbanización se asuman mediante una disminución del aprovechamiento que le corresponda.

8. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, las parcelas resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. Esta regla también será de aplicación cuando el derecho de un propietario no quede agotado con la adjudicación de parcelas resultantes independientes que en su favor se haga. En uno y otro supuesto, los propietarios podrán optar por la cuantificación económica de la diferencia de aprovechamiento, en defecto o exceso, y su incorporación a la cuenta de liquidación provisional.

9. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de fincas cuando fuese necesario y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento cuando la diferencia entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15% de este último.

c) Los terrenos con edificación que constituya la vivienda habitual, sean conformes o no con el plan, cuando la diferencia entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea superior al 15% de este último, si cuenta con el respaldo de la mayoría de los propietarios conforme establece el apartado anterior.

10. La superficie o el aprovechamiento de la parcela adjudicada a un propietario podrá ser superior a su derecho cuando se trate de mantener en su propiedad al dueño de fincas de origen con construcciones compatibles con la ordenación, imponiendo en tal caso la compensación monetaria sustitutoria correspondiente a la diferencia en exceso del aprovechamiento, que será reflejada en la cuenta de liquidación provisional.

No obstante, en el supuesto de que existan en el ámbito de actuación viviendas que constituyan el domicilio habitual de su titular cuya incorporación al proceso equidistributivo haría inviable o dificultaría notoriamente la gestión como consecuencia de la cuantía de las indemnizaciones que genere, y siempre y cuanto resulte imposible mantener a su titular en la propiedad completa de la vivienda porque el aprovechamiento que habría de adjudicársele para tal finalidad excedería en más de un 15% del que le corresponde, se podrá excluir al propietario afectado del proceso equidistributivo, siempre que así se admita por la mayoría de los propietarios de la actuación y se recoja expresamente en los Estatutos y Bases de Actuación.

Asimismo, en el Proyecto habrá de procederse a la descripción de la vivienda a conservar, que se trasladará a la finca de resultado para su inscripción registral de conformidad con el artículo 7.7 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya. Al excluirse del proceso equidistributivo no se establece porcentaje respecto a los gastos de urbanización ni la obligación de participar en los gastos ni el importe de los mismos según cuenta de liquidación, salvo que por los propietarios afectados, por mayoría simple, se decidiera que el propietario excluido debe participar en los gastos de urbanización. En todo caso, estos propietarios deberán compensar el exceso de aprovechamiento que les genera la conservación de propiedad originaria.

11. La adjudicación de parcelas resultantes se producirá, con arreglo a los criterios señalados en este Reglamento, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de aprovechamiento o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de todas o parte de las cargas de urbanización.

12. No se podrán realizar adjudicaciones de parcelas cuyo aprovechamiento exceda del 15% de los derechos que correspondan a los adjudicatarios, salvo que viniere impuesto por la conservación de la edificación existente con arreglo a lo expresado en los apartados anteriores o se admita en las bases de actuación o en los criterios manifestados por la mayoría de los propietarios.

Artículo 37.- Descripción de las fincas expropiadas.

1. En el supuesto que no todos los propietarios se adhieran a la iniciativa, en el procedimiento de gestión y ejecución de planeamiento se deberá proceder a la expropiación de la finca del titular no adherido a favor de la persona o entidad urbanística encargada de la gestión. Para ello, en el proyecto reparcelatorio se deberá adjudicar la finca de resultado que se corresponda con la expropiada a favor de la entidad urbanística o persona beneficiaria de la expropiación y necesariamente se deberá tramitar simultáneamente con el proyecto reparcelatorio el correspondiente proyecto de expropiación.

2. El proyecto expropiatorio deberá tener el siguiente contenido:

a) Descripción de las fincas objeto de expropiación, con determinación del ámbito territorial de la actuación y documentos registrales y catastrales que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación del beneficiario de la expropiación y justificación de la viabilidad económica de la expropiación.

c) Identificación y relación de los expropiados.

d) Determinación del valor del suelo según su calificación urbanística.

e) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones afectadas. En este supuesto, es decir, expropiación de propietarios no adheridos a la iniciativa, la valoración de las fincas expropiadas se realizará de conformidad con el artículo 27 del Reglamento de Valoraciones y, por tanto, se tasarán por el valor que correspondería terminada la ejecución, descontando los gastos de urbanización.

f) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones, incluyendo los datos del tercero o terceros afectados por la extinción del derecho de que se trate cuando no coincida con el titular de la finca expropiada. En el caso de terceros, ocupantes legítimos de viviendas que constituyan su domicilio habitual, la indemnización consistirá en garantizar su derecho al realojamiento y retorno. En este caso, hasta que sea posible el retorno, tendrá derecho a que se le facilite una vivienda de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder

en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado. El retorno se producirá a un inmueble ubicado en el ámbito de actuación y que ejecute el propietario titular de la vivienda ocupada que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada. En el caso que no fuera posible la adjudicación de un inmueble similar a la ocupada propiedad del titular de la vivienda que ocupaba, se podrá facilitar otra vivienda situada lo más próximo posible, de similares condiciones a la que ocupaba bajo una renta similar o, en su caso, si titular de la vivienda y ocupante legítimo estuvieran de acuerdo, acordar una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en la Hoja de Justiprecio que corresponda.

g) La definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización, de forma que pueda estimarse su coste y distribución en proporción al aprovechamiento correspondiente.

h) Los plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

Artículo 38.- Gastos de gestión y ejecución.

1. Los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de actuación están obligados a sufragar, en la parte proporcional que les corresponda, los gastos de gestión y ejecución que se produzcan para la completa y total ejecución y desarrollo de la ordenación prevista en el planeamiento y del proceso de distribución equitativa de los beneficios derivados del mismo según el sistema de que se trate.

2. Los gastos de ejecución que deben asumirse por la propiedad del suelo o, en su caso, por quien lleve a cabo la actividad de gestión y ejecución, serán todos los necesarios para que las parcelas resultantes de la ordenación resulten inscritas en el registro de la propiedad como fincas independientes a favor de los respectivos adjudicatarios y adquieran la condición de solar, y para la correcta y completa ejecución de la urbanización con cumplimiento de la totalidad de las determinaciones contenidas en el planeamiento, incluyendo las medidas ambientales que en su caso se establezcan.

3. Los gastos de gestión y ejecución que en cualquier caso deben asumir los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación, salvo que hayan adquirido mayores compromisos y sin perjuicio de los gastos específicos inherentes al sistema concreto, son los que se relacionan de forma pormenorizada a través de los siguientes conceptos:

a) Gastos de honorarios profesionales relacionados con el sistema de ejecución privada, instrumentos de gestión, proyectos de urbanización y de instalaciones o infraestructuras, y en su caso, instrumentos de planeamiento de desarrollo. Estos gastos de honorarios también incluyen los que puedan producirse por levantamiento topográfico, planimetría digitalizada, estudios de contenido ambiental y cualesquiera otros que sean convenientes para la adecuada calidad del resultado de los trabajos, así como los honorarios de la dirección técnica de las obras que se ejecuten.

b) Gastos de gestión administrativa derivados de la preparación de la documentación requerida para tramitar los pertinentes expedientes que resulten necesarios, cuando se correspondan con la globalidad de la unidad. En otro caso deberán ser asumidos de forma individual por aquellos propietarios que requieran tales gestiones.

c) Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de gestión y de los proyectos y planes, en su caso; incluyendo las tasas e impuestos que sean de aplicación.

d) Gastos producidos por los documentos notariales y las inscripciones registrales o mercantiles que haya que realizar, en su caso.

e) Coste de las obras de urbanización, referidos al menos a lo siguiente:

1) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería, tanto de las vías rodadas como de las peatonales.

2) Ejecución o adecuación de las redes e instalaciones de las infraestructuras y los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y que deberán ser al menos los siguientes:

A. Abastecimiento de agua potable, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego.

B. Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

C. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

D. Canalización e instalación de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

3) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos la urbanización de los paseos, el mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería, elementos de juegos infantiles y plantación de arbolado y demás especies vegetales, así como el tratamiento necesario para la supresión de barreras físicas.

4) Ejecución de los servicios urbanísticos e infraestructuras previstos y exteriores a la unidad y, en su caso, de los de sistemas generales incluidos, así como los gastos de demolición.

5) Cualesquiera otros expresamente asumidos en desarrollo del sistema de ejecución de que se trate.

f) Las indemnizaciones que sean procedentes para compensar los derechos, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse.

g) Indemnizaciones por los derechos de realojo y retorno en caso de vivienda que procedan a cargo del propietario del inmueble así como por traslado de actividad.

h) Coste de las demoliciones de construcciones incompatibles con la urbanización.

i) Justiprecios de los derechos que deban ser expropiados.

j) Gastos de financiación y, en su caso, de promoción.

k) Gastos previstos para el mantenimiento de la urbanización hasta su recepción o hasta cumplimentar el deber de conservación de la misma.

l) Importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento de su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico.

4. Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de tales servicios. La determinación de tales gastos se reflejará en la cuenta de liquidación provisional y se repercutirá la cuota correspondiente a la empresa suministradora por importe del coste de primera instalación que sea exigible conforme a su legislación específica. Su cobro, en caso de impago, podrá realizarse por la vía de apremio, de acuerdo con el procedimiento legalmente previsto.

5. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, o con la disminución del aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación.

Artículo 39.- Cálculo provisional y coste real de las obras.

1. El coste de las obras de urbanización a asumir por los propietarios será el que realmente se haya generado por su ejecución, con independencia de que se realice un cálculo provisional del mismo.

2. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos de los proyectos de urbanización aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación partiendo de datos objetivos. En dicho cálculo provisional se tendrá en cuenta el costo de la ejecución por contrata.

3. Las obras de urbanización preexistentes que sean compatibles y acordes a la ordenación prevista en el planeamiento se considerarán, en su caso, como gasto anticipado por el propietario que las hubiera costado, quien tendrá derecho a que se le compense por el correspondiente anticipo.

Artículo 40.- Cuenta de liquidación provisional.

1. Será preceptivo el reflejo económico del coste de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional, que contendrá la relación pormenorizada de gastos y el saldo individualizado correspondiente a cada propietario o adjudicatario privado de parcela resultante.

2. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan por las preexistencias de que fuera titular y las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto, como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose de acuerdo con la legislación general aplicable.

3. Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación.

4. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados y establecidos como carga urbanística de las parcelas resultantes.

5. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando sean de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes. Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos o la disminución del aprovechamiento o las parcelas a adjudicarles, previo acuerdo con los interesados.

6. Con anterioridad a la cuenta de liquidación definitiva, se podrá exigir a los propietarios los importes que le correspondan en función de la cuenta de liquidación provisional, en cuyas liquidaciones se tendrá en cuenta necesariamente, a efectos de su compensación, tanto el importe de las indemnizaciones que le correspondan como las diferencias de adjudicación por exceso o defecto. No se podrá reclamar a los propietarios por este concepto de liquidaciones provisionales los costes de urbanización que no se hubieran generado sino tan sólo los importes correspondientes a las certificaciones de obra facilitadas por la empresa urbanizadora. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas liquidadas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago, procederá la vía de apremio. Sin perjuicio de lo anterior, la entidad urbanística, podrá girar a los propietarios afectados liquidaciones que se correspondan con derramas aprobadas por mayoría de las cuotas de propiedad cuando sea necesarias para la continuidad de la gestión y ejecución de la actuación.

7. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas generales o imperativas.

Artículo 41.- Contenido documental mínimo de los instrumentos de gestión.

1. Las operaciones de reparcelación y distribución equitativa se formularán en el proyecto de reparcelación.

2. El contenido básico de la reparcelación y distribución equitativa se concretará en un proyecto o convenio, en su caso, que constará de los siguientes documentos referidos a la operación reparcelatoria:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados.

c) Descripción de las fincas de origen, así como los documentos acreditativos de la titularidad de sus derechos e información registral y catastral.

d) Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación y determinación de las unidades de aprovechamiento que le corresponden así como de sus coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para la inmatriculación de nuevas fincas o disposición que la sustituya.

e) Cuota de participación de cada propietario en el proceso equitativo y unidades de aprovechamiento que le corresponde.

f) Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

g) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a los propietarios de la actuación con indicación de la correspondencia registral y su porcentaje de participación en los gastos de urbanización.

h) Relación y descripción de las parcelas de resultado adjudicadas a la Administración actuante en concepto de participación en la plusvalía y por cesión obligatoria y gratuita.

i) Valoración del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico. Esta valoración se sustituirá por la efectúe el técnico municipal en el acto de aprobación definitiva.

j) Cuenta de liquidación provisional.

k) Planos de información y de reparcelación.

3. Los instrumentos de gestión deberán presentarse en soporte digital.

Artículo 42.- Contenido sustancial de los instrumentos reparcelatorios.

El instrumento de reparcelación, sin perjuicio de los requisitos exigidos por este Reglamento según el sistema de ejecución que desarrollen y por la normativa hipotecaria que

regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística, deberá incluir al menos el siguiente contenido sustancial:

a) La Memoria deberá contener la descripción de la unidad de actuación y de las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento, indicando la fecha de la aprobación definitiva del mismo y la de su publicación en el boletín oficial correspondiente. La Memoria también deberá contener los criterios de aplicación con respecto a las operaciones reparcelatorias.

b) La descripción de cada una de las fincas de origen de las partes de fincas incluidas en la unidad de actuación o adscritas a esta deberá especificar también su titularidad y las cargas y gravámenes inscritas sobre las mismas, y en su caso, sus datos registrales; especificando respecto de cada finca de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción, en su superficie o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no coincidieren con los del instrumento reparcelatorio. También deberán describirse las construcciones y obras existentes, incluso aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

c) Se deberán relacionar las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado a las parcelas resultantes o de cancelación en su caso.

d) En el caso de que se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de actuación, se describirá la finca agrupada.

e) Descripción de las parcelas resultantes formadas en virtud de las operaciones de reparcelación y distribución equitativa, bien por sustitución de las fincas de origen o bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos así como de sus Coordenadas UTM en archivo GML en cumplimiento de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, o norma que la sustituya, para la inmatriculación de nuevas fincas. En ambos casos, deberá indicarse cuando sea posible la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos de las fincas de origen con las de las parcelas resultantes adjudicadas a los titulares de las primeras o disposición que la sustituya.

f) En la descripción de las parcelas resultantes, a su vez deberán describirse, en su caso, las construcciones preexistentes que se mantienen.

g) La determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las parcelas resultantes deberá expresarse tanto en la descripción de las mismas como en la cuenta de liquidación del instrumento reparcelatorio.

h) La adjudicación de las parcelas resultantes deberá expresar si es por Título de subrogación, por otro derecho derivado del desarrollo del sistema de ejecución o por cesión obligatoria. En caso de propiedades en proindiviso se deberá expresar el porcentaje de cada titular.

i) Descripción de cada una de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento y donde se materialice la participación del Ayuntamiento en la Plusvalía generada. En caso de que se optare por la monetización habrá de aportarse la correspondiente tasación que deberá ser ratificada por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación. La valoración en todo caso se realizará de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, para cada clase de suelo y actuación, debiendo el informe que en su caso se emita por los técnicos municipales adaptarse al mismo régimen de valoración.

Artículo 43.- Contenido planimétrico de los instrumentos reparcelatorios.

1. Los planos de información a incluir en los instrumentos reparcelatorios, serán al menos los siguientes:

a) Plano de situación del ámbito, sector o unidad de actuación donde, en su caso, deberá estar referenciada el área territorial o de ordenación urbanística en la que se sitúa.

b) Plano de delimitación de la unidad reparcelable, con inclusión de las edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

c) Plano expresivo de la ordenación pormenorizada con respecto al ámbito, sector o unidad de actuación y su entorno.

2. Los planos de reparcelación a incluir en los instrumentos reparcelatorios, serán al menos los siguientes:

a) Plano de las fincas de origen.

b) Plano de las parcelas resultantes, con expresión de su aprovechamiento y condiciones urbanísticas.

c) Plano de las parcelas cedidas a la Administración actuante tanto de las dotacionales como de aquellas donde se localice el 10% de Aprovechamiento Medio.

d) Plano de los elementos a indemnizar, en su caso.

e) Plano de las obras de urbanización a ejecutar y, en su caso, fases de ejecución de las mismas.

f) Los planos se elaborarán a una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000, de forma que puedan percibirse los linderos y demás grafismos. El plano de información sobre la situación de la unidad podrá realizarse a escala 1:5.000.

3. La cartografía base a utilizar, así como la simbología gráfica y la numeración de las parcelas, deberán presentarse en soporte digital.

Artículo 44.- Reglas sobre la normalización de fincas y la reparcelación económica.

1. Cuando no resulten necesarias otras operaciones reparcelatorias de redistribución de los beneficios y cargas sino las referidas exclusivamente a regularizar la configuración física de las fincas de origen para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se podrá actuar a través de la normalización de fincas, bien mediante reparcelación económica, bien mediante reparcelación voluntaria.

2. La reparcelación económica y las consiguientes rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas originales con objeto de llevar a cabo su normalización se tramitarán conforme al sistema de ejecución de que se traten; o, en su caso, de acuerdo con las reglas previstas para el supuesto de reparcelación voluntaria y unánime de todos los propietarios.

3. Cuando se trate de reparcelación económica, su contenido documental se ajustará a lo establecido en el artículo 43 anterior.

4. La normalización de fincas deberá realizarse en cualquier caso por manzanas completas o unidades urbanas equivalentes y se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas de origen para su adaptación a la ordenación prevista en el planeamiento. Su contenido documental será el establecido en el artículo 43 de este Reglamento.

5. La normalización de fincas, cualquiera que sea la vía utilizada, debe incluir las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades. Además, serán exigibles en cada caso los documentos relativos a los contenidos específicos del sistema de ejecución que se esté desarrollando.

Artículo 45.- Normas comunes de tramitación y aprobación de la reparcelación.

Para la tramitación y aprobación de la reparcelación se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del presente Reglamento.

Artículo 46.- Normas comunes de formalización de la operación reparcelatoria.

1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento reparcelatorio, el órgano que lo hubiere adoptado procederá a otorgar certificación acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con los requisitos y contenido señalados en el artículo 7 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya.

2. El documento previsto en el número anterior, que podrá protocolizarse conforme se establece en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, o, en su caso, la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y

aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación definitiva de las operaciones de reparcelación realizadas, se presentará para su inscripción en el Registro de la Propiedad dentro de los quince días siguientes a la expedición de la certificación, o formalización de la escritura pública.

3. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al instrumento de reparcelación ni al planeamiento que se ejecute, se aprobarán por la Administración actuante, y se procederá conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2 anteriores.

Artículo 47.- Inscripción registral.

1. De conformidad con el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, son inscribibles los actos firmes de aprobación de los expedientes de gestión y ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.

2. Los referidos actos podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por el Secretario Municipal, en la que se harán constar además del contenido íntegro del acto y la manifestación de que es definitivo en vía administrativa, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo en la forma exigida por la legislación hipotecaria.

Artículo 48.- Efectos jurídico-reales y económicos.

Los efectos jurídicos-reales de la firmeza del acuerdo de reparcelación son los siguientes:

a) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas parcelas por las nuevas, sustituyendo sin solución de continuidad, a las inicialmente aportadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.

b) La transmisión al municipio de todos los terrenos de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas.

c) La afección de las parcelas resultantes al cumplimiento de las cargas urbanísticas y pago de los gastos inherentes al proyecto de reparcelación aprobado, a excepción de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en concepto de cesión gratuita.

d) Las adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos

documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.

Sección 2ª

Convenios urbanísticos

Artículo 49.- Concepto, principios, objeto y límites.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma, los Cabildos insulares y los Municipios, así como sus organizaciones adscritas y dependientes y las demás organizaciones por ellos creadas conforme a dicha Ley, podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos, construcciones o edificaciones correspondientes, para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos tanto para la aprobación de instrumentos de planeamiento como de ejecución de los mismos, incluso antes de la iniciación formal de estos, así como también para la sustitución de aquellas resoluciones, sobre la base y el respeto de los principios de transparencia y publicidad.

2. En los procedimientos de ejecución del planeamiento, los convenios urbanísticos constituyen instrumentos suscritos entre la Administración actuante y los particulares titulares del terreno afecto a un ámbito, sector o unidad de actuación o, en su caso, con la entidad urbanística encargada de la gestión en el que, además, de posibilitar la transformación registral del suelo afecto, se contienen pactos y condiciones para proceder a la ejecución de la urbanización así como la recepción y conservación de la misma.

3. Los convenios urbanísticos podrán realizar adaptaciones de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias.

Artículo 50.- Contenido de los convenios.

1. En atención a lo previsto en el artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y en el marco de la legislación básica sobre convenios de cooperación, los convenios urbanísticos podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular:

a) La determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes.

b) En los convenios de ejecución privada, además, las determinaciones a las que se refiere el artículo 218 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

c) En los convenios de ejecución de planeamiento, además, las determinaciones a las que se refiere este reglamento para las propias del sistema de ejecución en que se inserte o, en su caso, las contenidas en este reglamento para la ejecución privada de actuaciones en medio urbano.

d) Las posibles modificaciones del planeamiento que sea necesario realizar para facilitar la gestión y ejecución del mismo, sin que ello vincule a la potestad de planeamiento territorial y urbanístico.

e) El pago en metálico, o cualquier otra forma de cumplimiento cuando fuera posible, cuando no se pudiera entregar a la Administración las cesiones a las que está obligado el adjudicatario por cualquier concepto. Se deberá siempre en caso de monetización acompañar la pertinente valoración.

f) La adaptación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de actuaciones urbanísticas que resulten afectadas de manera sobrevenida por la implantación de obras y servicios públicos de las administraciones públicas canarias, al amparo de lo previsto en los artículos 19 y 334 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como en las leyes sectoriales. Este convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y gestión afectados.

g) Las condiciones de terminación de la urbanización, incluyendo la regularización de cambios pocos significativos en la ejecución material respecto a lo dispuesto en el planeamiento de la ordenación pormenorizada o en los diferentes instrumentos de gestión, recogiendo todos los ajustes que sean necesarios para adaptarse a la realidad. Este convenio tendrá el efecto de modificar los diferentes instrumentos de ordenación y gestión afectados. En otro caso, habrá de tramitar la correspondiente modificación de los diferentes instrumentos cuando la regularización sea posible.

h) Las condiciones de conservación de la urbanización, cuando fuera procedente.

2. Los convenios para la financiación y cooperación en las actividades sobre el medio urbano se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal de suelo, así como en lo especificado en este reglamento para dichas actuaciones.

3. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 213 a 218 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias sobre la documentación y alcance de los mismos al presentar las iniciativas privadas, con el fin de facilitar la inscripción registral mediante un único documento, los convenios de gestión que se presenten podrán incorporar la restante documentación de la iniciativa.

4. La certificación por el Secretario Municipal expedida con el contenido establecido en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya, del acuerdo de aprobación definitiva del convenio urbanístico de junto con los documentos anexos, será título inscribible.

Artículo 51.- Celebración y perfeccionamiento de los convenios.

1. Los convenios que deben acompañarse como documentación en el procedimiento para el establecimiento y adjudicación de los sistemas privados se aprobarán en dicho procedimiento con las garantías previstas en el mismo.

2. Cuando se apruebe fuera del caso previsto en el apartado anterior, una vez negociado y suscrito, el texto inicial de los convenios sustitutorios de resoluciones deberá someterse a información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la comunidad autónoma o en el de la provincia, según proceda, y en, al menos, dos de los periódicos de mayor difusión en la isla, por un periodo mínimo de dos meses.

3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación, o de ejecución de este, con el que guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento.

4. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

5. En el supuesto de actuaciones urbanísticas que afecten a propietario único, el convenio urbanístico podrá simultáneamente ostentar la condición de convenio tramitado con la aprobación del instrumento de ordenación y convenio de ejecución de la misma, para lo cual deberá tener el contenido propio de ambas modalidades y someterse al procedimiento de información pública, conteniendo el texto íntegro del convenio y sus anexos que habrá de haber sido aprobado inicialmente de forma expresa con anterioridad. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, a su vez deberá contener la aprobación definitiva del convenio y sus anexos en el supuesto que coincida la Administración encargada de la aprobación del instrumento de planeamiento con la Administración actuante. En otro caso, la Administración actuante deberá proceder a la aprobación del convenio y sus anexos en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Artículo 52.- Competencia para la aprobación de los convenios.

1. Los convenios preparatorios de la modificación del planeamiento territorial y urbanístico deberán ser aprobados por el mismo órgano que tenga que realizar la modificación del planeamiento.

2. El resto de los convenios serán aprobados:

a) Por el Consejo de Gobierno, previo informe del departamento con competencias en materia de ordenación del territorio, cuando hayan sido suscritos inicialmente por cualquiera de los órganos de la comunidad, con excepción de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural.

b) Por el Consejo Rector de la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, cuando hayan sido suscritos inicialmente por el director ejecutivo de esta.

c) Por el Pleno del cabildo insular y del ayuntamiento, cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del cabildo y del municipio, respectivamente, sin perjuicio del régimen aplicable a los municipios y cabildos de gran población.

d) Por el máximo órgano colegiado de la organización pública de que se trate, cuando hayan sido suscritos inicialmente en nombre de la misma.

3. Los convenios se entenderán aprobados una vez hayan transcurrido tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública sin que hubiere recaído resolución expresa. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo, a la persona o personas interesadas, privadas o públicas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar se entenderá que renuncian a aquel en el supuesto de los convenios preparatorios.

4. En el supuesto de convenios de gestión y ejecución de planeamiento, el plazo para dictar la resolución aprobatoria del establecimiento y adjudicación del sistema y de la documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobado el convenio urbanístico y documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud del propietario o propietarios afectados. Esta solicitud junto con el acuerdo de aprobación inicial será suficiente para que por el Boletín Oficial de la Provincia proceda a publicar el tenor de los Estatutos y Bases de Actuación en su caso y la aprobación de la iniciativa por silencio positivo, así como para inscribir, una vez publicado en el Boletín Oficial, la entidad urbanística en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva del sistema, convenio urbanístico y del resto de los documentos que lo integran o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

6. Los convenios se perfeccionan y obligan desde su firma, en su caso tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

7. El plazo de vigencia de los convenios deberá estar concretado en el clausulado de los mismos, y será en todo caso el necesario para el cumplimiento de sus fines, sin que pueda exceder del asignado para la ejecución del planeamiento establecido en la ordenación pormenorizada que se ejecuta o, en su defecto, el plazo de cuatro años establecido en la legislación estatal básica sobre convenios.

Artículo 53.- Publicidad: registro centralizado de convenios urbanísticos.

1. En las consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medioambiente y conservación de la naturaleza existirá un registro centralizado de todos

los convenios urbanísticos que celebren las diferentes administraciones públicas canarias o sus entes instrumentales. Todas las administraciones públicas deberán comunicar al citado registro el acuerdo aprobatorio de los mismos y el texto definitivo de ellos.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Independientemente de lo previsto en el apartado 1 de este artículo, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

Artículo 54.- Alcance, límites de los convenios e impugnación de los convenios urbanísticos.

1. Los convenios regulados en este capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativos, sin perjuicio de los acuerdos jurídico-privados que contengan.

2. De conformidad con la legislación estatal, las estipulaciones de los convenios que impongan a los propietarios obligaciones o prestaciones adicionales, o más gravosas, que las previstas en la legislación, serán nulas de pleno derecho. Asimismo, los convenios serán inválidos en los supuestos previstos en la legislación estatal básica y, en cualquier caso, podrán ser impugnados ante la jurisdicción de lo contencioso-administrativo ejercitando la acción pública o, en su caso, en defensa de interés directo de cualquier propietario que pudiera ver afectado sus legítimos derechos.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLANEAMIENTO

Artículo 55.- Proyectos de Urbanización y de ejecución de sistemas.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuyo objeto consiste en posibilitar la ejecución material de las determinaciones de los planes, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

2. Los proyectos de ejecución de sistemas son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los sistemas generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los planes especiales que ordenen y definan aquellos o las de los planes generales cuando estos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

3. Los proyectos de urbanización y de ejecución de sistemas:

a) No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

b) Deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

c) No podrán modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, salvo que se desarrolle técnicamente las adaptaciones de la ordenación pormenorizada contenida en un convenio urbanístico que tenga efecto de modificar instrumento de ordenación en el supuesto contemplado en el artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. Los Proyectos podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá a la persona titular de la Alcaldía o, en caso de los municipios de gran población, a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con alguna de las siguientes formas:

a) Como documento del procedimiento a seguir para el establecimiento y adjudicación de un sistema privado de ejecución.

b) Siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras en el resto de casos.

5. La documentación de los proyectos estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras, estudio o estudio básico de seguridad y salud y estudio de gestión de residuos.

6. Los proyectos de urbanización se complementarán con la Memoria Justificativa de Desviaciones que se redacte con ocasión del procedimiento de recepción de las obras de urbanización de una actuación a que se refiere el artículo 149 de este Reglamento.

7. Dentro de las obras de urbanización se contemplarán las de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, itinerarios de ciclistas y espacios libres; redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales; red de distribución de energía eléctrica y de telecomunicaciones; red de alumbrado público; red de jardinería de espacios públicos, así como todas aquellas obras de urbanización contempladas en los planes y programas que se ejecuten. Asimismo, el proyecto deberá diseñar el mobiliario urbano y la señalética mínima estimada procurando siempre que la ejecución de la urbanización se realice con materiales y soluciones constructivas de sencilla reposición, fácil ejecución y mantenimiento sostenible a lo largo de su vida útil.

TÍTULO I**EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA****CAPÍTULO I****DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN**

Sección 1ª

Disposiciones generales

Artículo 56.- Modalidades de ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.

Para conseguir el objetivo de transformar el suelo de la situación de rural a la de urbanizado y crear así, tanto registral como físicamente, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística en ejecución del planeamiento pertinente, de conformidad con los sistemas regulados en el artículo 22 de este Reglamento.

Artículo 57.- Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento.

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento que contenga su delimitación deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además, y solo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido. Cuando la opción elegida haya sido la de ejecución privada, el planeamiento no determinará el sistema de ejecución concreto que se determinará mediante el procedimiento regulado en el Capítulo siguiente del presente Título.

2. La elección por el planeamiento entre el sistema de ejecución público o ejecución privada deberá estar motivada, y se realizará de acuerdo con los siguientes criterios de preferencia:

a) En suelo urbano no consolidado y urbanizable:

1) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

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

b) En suelo urbano consolidado:

Se ejecutará por sistema de ejecución privada las actuaciones de iniciativa de naturaleza privada y por un sistema de ejecución público para las de naturaleza pública. No obstante, en

aplicación de lo dispuesto en el artículo 309 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, podrá ser ejecutada también por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación de contratación de las administraciones públicas y régimen local, así como los regulados a estos efectos en este reglamento.

c) En asentamientos en suelo rústico:

1) Preferencia de los sistemas de ejecución pública, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución privada cuando así lo permita la estructura de la propiedad y las circunstancias socioeconómicas del ámbito.

2) Entre los sistemas de ejecución pública, tendrá preferencia el de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos públicos y la ejecución de los mismos. Asimismo, en los supuestos que así lo requiera, podrá implantarse el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

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

Artículo 58.- Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

1. El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, quedando en situación de reparcelación, salvo que se declare su innecesariedad o se establezca el sistema de ejecución pública por expropiación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio, con las salvedades expresadas en el presente Reglamento. Esta afectación producida como consecuencia del establecimiento del concreto sistema de ejecución puede ser inscrita en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal constituyendo el título inscribible el acuerdo administrativo de aprobación de la ordenación pormenorizada que establezca el concreto sistema público o, el acuerdo administrativo de establecimiento del concreto sistema de ejecución privada.

2. Cuando el planeamiento opte por un sistema de ejecución pública, el órgano designado por la Corporación Municipal o, en su caso, por la Administración actuante, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento, deberá ordenar las actuaciones pertinentes y solicitar la información registral y catastral oportuna, para formalizar ante el Registrador de la Propiedad la solicitud de inscripción referida en el número anterior.

Artículo 59.- Cambio de la opción establecida en el planeamiento sobre la ejecución pública o privada.

1. El cambio de la opción elegida entre los sistemas de ejecución pública o de ejecución privada para un ámbito, sector o unidad de actuación, no se considerará modificación del

instrumento de planeamiento, debiendo someterse al procedimiento regulado al efecto en este mismo artículo y, en su caso, a los criterios establecidos en el planeamiento aplicable.

2. En el caso de que el planeamiento hubiese optado por determinar la ejecución privada, se podrá sustituir por uno de ejecución pública o por otro de naturaleza privada, por los siguientes motivos:

a) Por desistimiento, con pérdida de la fianza o garantías constituidas, de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de propiedad. En el supuesto de que el sistema a sustituir por desistimiento sea el de concierto o compensación, se podrá acordar la convocatoria para la presentación de ofertas del sistema de ejecución empresarial. Cuando se produzca el desistimiento del adjudicatario de la ejecución no es necesaria la previa declaración expresa de incumplimiento para adoptar el acuerdo de sustitución del sistema.

b) Por incumplimiento de los deberes, obligaciones o compromisos inherentes al sistema establecido, con perjuicio grave para el interés público o para los legítimos intereses de terceros. En este supuesto se sustituirá el sistema de ejecución privada por el público de ejecución forzosa previa declaración del incumplimiento de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 115 y concordantes de este reglamento.

c) Mediante acuerdo entre la Administración y la entidad de gestión por otro sistema privado diferente.

3. Si el planeamiento hubiera optado por un sistema de ejecución pública, será posible el cambio a ejecución privada si la Administración actuante lo formula de oficio, o cuando lo soliciten propietarios que representen más del 50% de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y se justifique de acuerdo con los criterios aplicables según las condiciones y circunstancias que concurran de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de este reglamento.

4. A petición de los propietarios que representen más del 50% de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y lo justifiquen debidamente en base a las condiciones y circunstancias que concurran, será posible también el cambio de un sistema público de ejecución a otro sistema público.

5. Cuando el planeamiento hubiera determinado la ejecución pública por el sistema de cooperación, y se incumplan los plazos previstos para el inicio del desarrollo del ámbito, sector o unidad, por causa imputable a la Administración actuante, cualquiera de sus propietarios podrá solicitar el cambio a ejecución privada o al sistema público por expropiación de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de este reglamento.

6. La modificación de la opción adoptada requiere la tramitación de procedimiento dirigido a tal fin, conforme a las siguientes reglas:

a) Incoado el expediente, de oficio o a instancia de parte, y tras los oportunos informes administrativos, se acordará la realización del trámite de información pública por el plazo mínimo de veinte días, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial

correspondiente, y con notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación quienes podrán formular iniciativas para el establecimiento de un concreto sistema de ejecución privada.

b) Finalizada la información pública, y tras el estudio y los informes pertinentes sobre las alegaciones presentadas durante dicho período, el Pleno del Ayuntamiento adoptará la resolución que proceda pudiendo notificar a los propietarios la posibilidad de presentar nuevas iniciativas, revocando el sistema establecido y la adjudicación de la gestión, o bien iniciar el procedimiento para establecer un sistema de ejecución pública.

c) El acuerdo se publicará y notificará en la forma antes descrita y se incorporará a la documentación del plan correspondiente

7. La facultad a que se refiere el apartado anterior lo es sin perjuicio de la potestad de la Administración competente de ejercer su potestad de modificación del instrumento de ordenación. No obstante, en el supuesto que el planeamiento hubiese optado por determinar el sistema de ejecución privada y sin perjuicio también de la facultad establecida en el artículo anterior, la Administración actuante una vez transcurridos cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada de un ámbito, sector o unidad de actuación sin que se hubiere presentado iniciativa para la determinación del sistema, previa audiencia y ponderación de los intereses concurrentes, podrá reclasificar el suelo afectado a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos. Esta decisión se incorporará al planeamiento general con ocasión de su primera modificación.

Sección 2ª

De las iniciativas para el establecimiento del sistema de ejecución privada

Artículo 60.- Establecimiento de los sistemas privados.

1. Cuando el planeamiento opte por la ejecución privada de un ámbito, sector o unidad de actuación, la determinación del concreto sistema de ejecución privada se realizará por el Ayuntamiento o, en su caso, por el órgano competente de la Administración actuante, a través de los procedimientos y de acuerdo con las reglas contenidas en el presente Capítulo.

2. No podrá determinarse el concreto sistema de ejecución privada sin adjudicar la actividad de gestión y ejecución del ámbito, sector o unidad de actuación a alguno de los sujetos que intervengan en el procedimiento correspondiente.

3. El establecimiento y adjudicación de un sistema privado requerirá contar, con carácter previo, con la ordenación pormenorizada aprobada.

4. Cuando no exista dicha ordenación, deberá aprobarse el correspondiente plan parcial o, en su caso, el plan especial que contenga la ordenación pormenorizada, en un procedimiento diferente al de establecimiento y adjudicación del sistema, sin perjuicio de que el promotor de la iniciativa, a su riesgo y ventura, inste de forma simultánea, para su tramitación en paralelo, la ordenación pormenorizada y el establecimiento y adjudicación del sistema. En

este caso, la resolución final sobre el establecimiento y adjudicación del sistema quedará en suspenso hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada.

5. En el supuesto de las actuaciones sobre el medio urbano la ordenación y ejecución de la iniciativa se tramitará en un procedimiento especialmente reglamentado para ello y desarrollado en el Capítulo II de este Título del presente Reglamento.

Artículo 61.- Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados.

1. Cuando el sector, ámbito o unidad de actuación fuera a desarrollarse mediante sistemas privados, el municipio establecerá:

a) El sistema de concierto, cuando la iniciativa urbanística venga apoyada por la totalidad de las personas propietarias o por persona propietaria única, de tal modo que represente el 100% de la superficie.

b) El sistema de compensación, cuando la iniciativa urbanizadora esté apoyada por personas propietarias que representen el 50% o más de la superficie.

c) El sistema de ejecución empresarial, cuando la iniciativa urbanizadora cuente con el respaldo de personas propietarias que representen menos del 50% de la superficie.

2. Para el cómputo de dichos porcentajes se respetarán las siguientes reglas respecto de los terrenos de un ámbito, sector o unidad de actuación:

a) Los porcentajes se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de propiedad privada delimitada a efectos de la ejecución del planeamiento, excluyendo los bienes de dominio público existentes de cesión gratuita.

b) También computarán los bienes pertenecientes a la Administración de naturaleza patrimonial o de dominio público que hayan sido adquiridos de manera onerosa. En este caso, la Administración participará en la equidistribución.

c) Igualmente, se tendrán en cuenta para dichos porcentajes las superficies pertenecientes a las personas propietarias que se encuentren en sistemas generales adscritos.

3. Deberá contarse con los porcentajes necesarios para el sistema de concierto y de compensación en el momento de presentar la iniciativa urbanística. No obstante, establecido el concreto sistema privado de compensación, si durante la tramitación del proceso de adjudicación se adhiriera a la iniciativa la totalidad de los propietarios, se sustituirá la implantación del sistema de compensación por el de concierto.

Artículo 62.- Sujetos legitimados para presentar iniciativas de ejecución privada.

1. Para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución de un ámbito, sector o unidad de actuación, podrán formularse y presentarse iniciativas, o en su caso, alternativas:

a) Por cualquier propietario de suelo incluido en el ámbito, sector o unidad de actuación con independencia del porcentaje que ostente sobre la superficie total.

b) Por cualquier persona empresaria, con capacidad para contratar con la Administración, que no sea titular de la propiedad, siempre que haya transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que haya delimitado el ámbito, sector o unidad de actuación.

2. La titularidad de los terrenos podrá acreditarse por cualquier medio admitido en la legislación aplicable, atendiendo en su caso a las reglas establecidas en la normativa que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Actos de Naturaleza Urbanística y a lo expresado en este Reglamento.

3. Para la determinación de los porcentajes de titularidad de cada propietario y su aplicación con referencia a lo regulado en este Título, se tomará como referencia la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación, respetando las reglas establecidas en el artículo 208.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. Las disposiciones contenidas en los números anteriores y en los artículos siguientes de este Capítulo se aplicarán también para las alternativas que, en su caso, pudieran presentarse frente a la iniciativa propuesta.

Artículo 63.- Participación en la iniciativa de no propietarios.

1. Las iniciativas o alternativas formuladas por no propietarios de suelo incluyen la participación de personas que no tengan tal condición, indicando el modo, régimen y funciones con los que intervienen y los derechos y obligaciones que les corresponden.

2. Las propuestas formuladas por no propietarios podrán incluir la conformidad o adhesión de todos o parte de los propietarios del suelo, con indicación de los derechos que les correspondan; sin que tengan, en ningún caso, la condición de iniciativas formuladas por propietarios a los efectos de lo dispuesto en esta Sección.

Artículo 64.- Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada.

1. Aprobado el plan general de ordenación, cuando no exista ordenación pormenorizada, las personas propietarias podrán presentar una propuesta del instrumento urbanístico que corresponda para establecer la ordenación pormenorizada del ámbito.

2. Transcurrido el año de vigencia del planeamiento, cualquier empresario con capacidad para contratar con la administración que no sea titular de propiedad podrá presentar propuestas del instrumento de planeamiento que corresponda para determinar la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de que también lo hagan las personas propietarias.

3. La tramitación y aprobación del correspondiente plan parcial o especial, o instrumento urbanístico que corresponda, se realizará de conformidad con el procedimiento previsto para cada instrumento de ordenación.

Artículo 65.- Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado.

1. Una vez que se cuente con la ordenación pormenorizada o, en su caso, se permita la tramitación simultánea para el establecimiento y determinación del sistema, las solicitudes para el establecimiento y adjudicación de iniciativa urbanística privada deberán cumplir los requisitos previstos en el presente artículo.

2. Presentada una iniciativa acompañada de la correspondiente documentación, la alcaldía o la junta de gobierno local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada propuesto y adjudicación de la ejecución del mismo y la aprobación inicial de los documentos y propuestas previas de los instrumentos de gestión que correspondan, así como de los Estatutos y Bases de Actuación y del Proyecto de Urbanización.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se procederá a notificar a las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa, al objeto de que en el plazo de dos meses manifiesten su adhesión o no a la iniciativa. Asimismo, por igual plazo, se acordará la apertura de un periodo de información pública, a costa del promotor.

4. Cuando se trate de iniciativas para la determinación del sistema de concierto se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de un mes.

5. Cuando se formule una iniciativa de ejecución empresarial, se podrá enervar por parte de los propietarios presentando otra de concierto o compensación. El plazo será de tres meses desde la fecha en que se publique el anuncio de información pública al que se refiere el apartado 3 de este artículo. La enervación estará condicionada al pago de los gastos que hayan devenido inservibles para el empresario no propietario que haya instado el procedimiento.

6. Cuando la totalidad de los propietarios manifiestan su aceptación del proyecto de reparcelación, el promotor podrá, a su elección, solicitar la conversión del sistema a concierto o permanecer en el sistema de compensación

7. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema privado que corresponda. En el mismo acto se aprobarán definitivamente los documentos de gestión presentados, tanto los Estatutos y Bases de Actuación en el supuesto de entidad urbanística a constituir, como los documentos de equidistribución aportados -compensación y expropiación, cuando se hubiera optado por su tramitación

simultánea- así como el proyecto de urbanización que necesariamente deberá ser aprobado definitivamente en el mismo acuerdo plenario.

8. La resolución del Pleno se notificará al promotor y a aquellos propietarios que no se hayan adherido a la iniciativa a quienes se conferirá un plazo de veinte días para la presentación de alegaciones ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, transcurrido el cual esta dictará resolución definitiva sobre la fijación del justiprecio de las fincas expropiadas. Si los interesados, propietarios no adheridos, no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto de aprobatorio de la iniciativa, entendiéndose definitivamente fijado el justiprecio y de conformidad.

9. El plazo para dictar la resolución de establecimiento y adjudicación del sistema privado será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo y siempre que ya estuviere aprobada la ordenación pormenorizada, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación, determinado el sistema y aprobados tácitamente todos los documentos de gestión presentados incluyendo el Proyecto de Urbanización, los Estatutos y Bases de Actuación y documentos equidistributivos en su caso. Transcurrido el plazo para que se entienda aprobada tácitamente la iniciativa, el promotor podrá instar del Ayuntamiento la certificación del acto presunto generado para acceder a su inscripción registral.

10. Para que adquiera eficacia, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva de la iniciativa, conteniendo además el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad urbanística correspondiente, con expresión de los recursos que procedan contra el mismo de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo común.

11. Será inscribible la certificación del acuerdo de aprobación definitiva en unión de la documentación conteniendo las operaciones de equidistribución aprobadas en el mismo o, en su caso, el certificado del acto presunto generado por parte de la Administración actuante.

12. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Administración actuante en el acto de aprobación definitiva de la iniciativa producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio ante la Comisión de Valoraciones y posteriores recursos jurisdiccionales en su caso. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva junto con el proyecto expropiatorio y el acta de ocupación y pago será título suficiente para la inscripción de las fincas expropiadas a favor de la entidad beneficiaria de la expropiación.

Artículo 66.- Documentación de la iniciativa.

1. Las solicitudes para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada deberán formalizarse mediante la presentación en el Ayuntamiento correspondiente de los siguientes documentos:

a) Escrito de solicitud en el que debe expresarse y exponerse al menos lo siguiente:

1) Identificación y datos de la persona o personas, físicas o jurídicas, que presentan la iniciativa.

2) En su caso, los datos personales de quienes suscriben la iniciativa en nombre y representación de otros, indicando los documentos que legitiman la capacidad para tal intervención, que deberán adjuntarse al escrito debidamente autenticados.

3) Referencia del ámbito, sector o unidad respecto al cual se presenta la iniciativa.

4) Sistema concreto de ejecución privada que se propone.

5) Relación de propietarios de suelo afectados con indicación de su cuota de participación en la superficie total y de sus domicilios a los efectos de notificación.

6) Relación completa de los documentos, instrumentos y proyectos que se acompañan para su tramitación.

b) Anexo con los documentos, originales o testimoniados, sobre los datos y circunstancias referidos en la letra a) anterior.

c) En caso de iniciativa formulada por un propietario o varios, certificaciones registrales acreditativas de la titularidad y cargas de los terrenos de su propiedad, así como certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las propiedades afectas. En caso de fincas no inmatriculadas podrá admitirse el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas propiedades.

d) Documentos de iniciativa de ejecución privada:

1) Memoria de gestión: justificativa de propuesta que se formula para el establecimiento del sistema de ejecución privada, que deberá contener y desarrollar aquellos aspectos que resulten de interés para analizar y valorar la propuesta que se realiza, expresando al menos lo siguiente:

A. La situación y superficie total del ámbito de gestión, sector o unidad de actuación señalando la clase y categoría de suelo, su calificación, régimen jurídico, aprovechamiento medio y, en su caso, las determinaciones y condiciones establecidas por la ordenación pormenorizada.

B. Descripción sucinta del estado actual de los terrenos.

C. Datos referidos a la estructura y circunstancias de la propiedad de los terrenos, de los propietarios y titulares de derechos reales o de otro tipo que existan sobre cada una de las fincas y el porcentaje de cada propietario sobre la superficie total del ámbito, sector o unidad, mencionando en su caso los terrenos destinados a sistemas generales adscritos.

D. Relación concreta e individualizada de los datos personales y el domicilio de los propietarios e interesados.

E. Viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar y las garantías que se ofrecen para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de cualquier otra índole que se derivan del planeamiento y de la iniciativa presentada, con especial dedicación a la justificación del necesario equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.

2) Estatutos y Bases de la actuación de la entidad urbanística de gestión.

3) Proyecto de reparcelación.

4) Proyecto expropiatorio para los propietarios no adheridos, salvo en el sistema de concierto.

5) Proyecto de urbanización, salvo que se presente con posterioridad.

6) Convenio urbanístico que sea necesario.

7) Acreditación de prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la urbanización correspondiente al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

8) Declaración jurada de los gastos en que incurre la iniciativa, para el caso en que devengan inservibles.

9) Informe expresivo del importe de la monetización de la cesión al Ayuntamiento por su participación en la plusvalía, en el caso que sea posible sustituir la adjudicación de parcelas donde materializar el aprovechamiento correspondiente por su importe económico. En este supuesto, el informe de tasación aportado deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva. Estas valoraciones se realizarán de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, para cada clase de suelo y actuación, debiendo el informe que en su caso se emita por los técnicos municipales adaptarse al mismo régimen de valoración.

2. Cuando la iniciativa sea presentada por el propietario único de los terrenos o por todos los propietarios de estos, se aportará, además:

a) Propuesta de convenio urbanístico de gestión.

b) Propuesta de estatutos de la entidad urbanística de gestión concertada o, en su caso, de la sociedad mercantil a constituir, salvo que se trate de propietario único.

3. Cuando la iniciativa se promueva por persona física o jurídica que no ostente la condición de propietario, además de la documentación descrita en el número 1 de este artículo, se aportarán los siguientes documentos:

a) Propuesta de convenio urbanístico.

b) Escritura pública o documento equivalente acreditativo de los compromisos asumidos anticipada y voluntariamente, entre los que podrán figurar aportaciones al correspondiente patrimonio público de suelo, afección de parcelas para fines de utilidad pública o interés social, así como la fijación de precios máximos en las ventas de solares o viviendas o en el arrendamiento de estas.

c) Oferta dirigida a los propietarios de los terrenos, protocolizada notarialmente, especificando la oferta relativa a cada una de las fincas incluidas en el ámbito, con expresión de su superficie, condiciones y titular, con expresión del aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su propietario. Dicha oferta podrá incluir cualquiera de las siguientes opciones:

1) Oferta en firme de compra por precio determinado, que no podrá ser menor que el que resultaría de aplicar los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

2) Oferta de incorporación a la actuación urbanística mediante aportación de suelo y, en su caso, de dinero, a cambio de recibir por permuta una o varias parcelas edificables resultantes de la urbanización, debiendo especificar las que serán adjudicadas a cada uno de los propietarios.

3) Acreditación de haber insertado anuncio de la iniciativa en dos de los periódicos diarios de mayor difusión en la isla, con referencia expresa al ámbito, sector o unidad y al planeamiento que contenga su delimitación, señalando la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

4. Cuando la iniciativa se presente para la determinación del sistema de compensación, el proyecto de reparcelación y de expropiación, en su caso, podrá aprobarse con posterioridad a este procedimiento o simultáneamente al mismo.

5. Los anteriores documentos se podrán ajustar antes de su aprobación, en función de la decisión que tomen las personas propietarias no promotoras, así como del contenido de los informes municipales preceptivos. En este caso, se dejará constancia en el expediente de la motivación de los cambios introducidos.

En el supuesto de que los ajustes impliquen cambios sustanciales, deberá evacuarse nuevamente el trámite de información pública.

Artículo 67.- Reglas generales de tramitación de iniciativas.

1. Para iniciar el trámite de una iniciativa de ejecución privada, se aplicarán las siguientes reglas de carácter general:

a) Las iniciativas para establecer el sistema de concierto sólo podrán ser formuladas por el propietario único de los terrenos o por la totalidad de los propietarios del ámbito, sector o unidad de actuación.

b) Las iniciativas para establecer el sistema de compensación podrán formularse por propietarios de suelo incluido en el ámbito, sector o unidad de actuación que representen el 50% o más de la superficie y nunca la totalidad de su superficie.

c) Las iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial podrán formularse por cualquier persona empresaria con capacidad de contratar con la Administración, siempre que haya transcurrido un año de la entrada en vigor del planeamiento correspondiente y se cumplan los requisitos establecidos en este Reglamento.

2. Para admitir a trámite las iniciativas de ejecución privada, las propuestas deberán incluir los contenidos sustantivos y documentales requeridos en este Capítulo.

Artículo 68.- Reglas generales de admisibilidad de alternativas.

1. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de concierto, no se admitirá ninguna alternativa.

2. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de compensación durante el primer año de vigencia del planeamiento, se seguirán las siguientes reglas:

a) Si la iniciativa viene suscrita por propietarios de suelo que representen más del 50% de la totalidad de la superficie del ámbito, sector o unidad, o se alcanza dicho porcentaje por adhesión a la iniciativa en el período de información pública, no se admitirán alternativas.

b) Si la iniciativa está suscrita por propietarios que representen el 50% de la superficie total, sólo se admitirá la alternativa que pudieran presentar los propietarios que representen el otro 50% de los terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.

c) Si la iniciativa está suscrita por propietarios que representen menos del 50% de la superficie total, y no se alcanza la adhesión de los propietarios que representen el 50% del suelo, se dará preferencia a la alternativa que haya obtenido mayor respaldo, con establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

3. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial presentadas durante el primer año de vigencia del planeamiento por propietarios que representen menos del 50% de la superficie total, se admitirán:

a) Las alternativas para establecer el sistema de compensación que presenten propietarios que representen al menos el 50% de la superficie total de los terrenos.

b) Las alternativas que presenten y realicen otros propietarios a la propuesta de sistema de ejecución empresarial.

4. Cuando se trate de procedimientos de tramitación de iniciativas para establecer el sistema de ejecución empresarial presentadas una vez transcurrido el primer año de vigencia del planeamiento se admitirán:

a) Las alternativas para establecer el sistema de concierto que presenten el propietario único o la totalidad de los propietarios.

b) Las alternativas para establecer el sistema de compensación que presenten los propietarios, que representen al menos el 50% de la superficie de los terrenos.

c) Las alternativas sobre el sistema de ejecución empresarial que presente cualquier propietario o cualquier persona que no ostente tal condición.

5. Cuando se acuerde admitir a trámite una iniciativa formulada por propietarios que representen más del 50% de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, el resto de los propietarios podrá manifestar durante el plazo concedido para ello su adhesión a la iniciativa o expresar reparos a su contenido, pero no podrán presentar alternativas a la iniciativa formulada.

6. Admitida una iniciativa formulada por el propietario único de todos los terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, o por la totalidad de sus propietarios, se elevará al Pleno el expediente para el establecimiento del sistema de concierto, con aprobación del convenio urbanístico de gestión concertada, del Proyecto de Urbanización y de los estatutos de la entidad urbanística de gestión concertada o, en su caso, los de la sociedad mercantil a constituir, con adjudicación de la gestión y ejecución a una u otra, o bien al propietario único de los terrenos. La admisión de estas iniciativas sólo podrá denegarse por razones insubsanables de ilegalidad.

7. Finalizada la información pública, y tras el estudio e informe de las alegaciones presentadas, se elevará el expediente al Pleno para que adopte el acuerdo de establecer el sistema de compensación, y aprobar la propuesta mayoritaria, con las modificaciones que en su caso se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, los estatutos y las Bases de Actuación de la junta de compensación a constituir, y la adjudicación a esta de la ejecución.

8. En caso de que tanto la iniciativa como la alternativa estén suscritas por propietarios que representen el 50% de la superficie total, el Ayuntamiento eliminará la que resulte menos favorable a los intereses generales, según los criterios de valoración establecidos en el presente Capítulo y los complementarios que en su caso establezca el planeamiento.

9. Cuando se acuerde admitir una iniciativa presentada por propietarios que no alcancen el porcentaje mínimo referido en el número anterior, el resto de los propietarios podrá presentar alternativas durante el período de información pública o adherirse a la iniciativa formulada. Finalizada dicha información pública, cuando se hayan adherido a la iniciativa o a alguna alternativa un número de propietarios que representen el 50% o más de la superficie total, el expediente, se elevará al Ayuntamiento Pleno para que establezca el sistema de compensación y apruebe los Estatutos de la Junta y las Bases de Actuación contempladas en la propuesta que resulte mayoritaria, con las modificaciones que se hubieran introducido como resultado de las alegaciones presentadas, desestimando el resto de las propuestas.

10. Si en los supuestos contemplados en los números anteriores resultaran adheridos a la iniciativa, o a una alternativa de las presentadas, la totalidad de los propietarios podrá solicitarse la conversión de la propuesta al sistema de concierto, concediéndose en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos. De la misma forma, podrá solicitarse la conversión al sistema de concierto, cuando durante la tramitación de la iniciativa, el resto de los propietarios afectados no se adhieran a la iniciativa ni formulen alternativas y, por ello, sean expropiados, concediéndose igualmente en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos. Cuando como consecuencia de la conversión al sistema de concierto por la expropiación de los no adheridos, la propiedad resultante objeto de actuación pertenezca a un solo propietario, no será necesaria la constitución de la pertinente entidad urbanística, fusionándose en el propietario único la adjudicación de las parcelas de resultado por su condición de propietario afecto y beneficiario de la expropiación.

11. Cuando una iniciativa proponga el sistema de compensación y tras el período de información pública no alcance el porcentaje mínimo de propietarios determinado para dicho sistema, el expediente se elevará al Ayuntamiento Pleno, previo informe sobre las alegaciones y alternativas presentadas, con el fin de que se pronuncie sobre la iniciativa y sus alternativas, dando la preferencia a la que haya obtenido mayor respaldo de los propietarios. En tal caso, se otorgará a sus promotores el plazo de un mes para presentar los documentos precisos que la conviertan en una iniciativa de ejecución empresarial, lo que será notificado a todos los propietarios. En el caso de no presentarse la propuesta de ejecución empresarial en el citado plazo, se archivarán las actuaciones, quedando abierta la formulación de nuevas iniciativas.

Artículo 69.- Tramitación de iniciativas de ejecución privada presentadas después del primer año de la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento.

1. La tramitación de las iniciativas para establecer el sistema de ejecución privada que se presenten una vez transcurrido el primer año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento se someterá a lo dispuesto en el artículo anterior, con las reglas específicas contenidas en el presente artículo y en los siguientes de esta Sección.

2. Las iniciativas y alternativas de ejecución privada podrán formularse por personas empresarias con capacidad para contratar con la Administración, que no ostenten la condición de propietarias, siempre que se den las siguientes condiciones:

a) Haya transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura y el destino sea residencial, industrial o terciario no turístico.

b) La propuesta se refiera al establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

c) Se cumplan las reglas de admisión de iniciativas y alternativas establecidas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y este Reglamento.

3. En el caso de admitirse la tramitación de una iniciativa para establecer el sistema de ejecución empresarial, y presentarse una o varias alternativas en el período de información pública, se dará trámite de audiencia por plazo de diez días a los propietarios que no hubieran suscrito o no estén adheridos a ninguna de ellas, para que puedan pronunciarse sobre las alternativas presentadas.

4. Una vez finalizado el período de información pública y previos los informes pertinentes, se seguirán las mismas reglas establecidas en el artículo anterior con respecto al establecimiento del sistema y la adjudicación de la actividad de gestión y ejecución con los trámites y especificaciones establecidos en el artículo siguiente, cuando se trate de procedimientos derivados de iniciativa formulada por persona o personas que no ostenten la condición de propietarios.

Artículo 70.- Reglas específicas de los procedimientos derivados de iniciativas formuladas por personas no propietarias.

Para las iniciativas formuladas por personas no propietarias se estará a lo dispuesto en los artículos 210.2, 211 y 212.5 y a lo dispuesto en la sección 4ª del Capítulo III del Título V de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, reguladoras del sistema de ejecución empresarial.

Artículo 71.- Enervación al establecimiento del sistema de ejecución empresarial impulsado por personas no propietarias.

Las iniciativas presentadas por no propietarios cuando sean procedentes se podrán enervar por las que presenten los propietarios de conformidad con lo previsto en el apartado 5º del artículo 212 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Sección 3ª

De los sistemas de ejecución privada

Subsección 1ª

Sistema de concierto

Artículo 72.- Definición.

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que el propietario único o todos los propietarios de los terrenos conjuntamente, excepto los de uso y dominio público, de un sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo, asumen conjuntamente la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada, conforme a las condiciones libremente pactadas por ellos en convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento. En el caso de que los terrenos perteneciesen a una comunidad proindiviso, esta se considerará como propietario único si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

Artículo 73. - Modalidades de gestión del sistema.

1. En el sistema de concierto la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada:

a) Mediante la constitución por todos los propietarios de una entidad urbanística de gestión concertada que tendrá naturaleza administrativa y duración limitada a la de la actuación, salvo que asuma también la conservación de la urbanización realizada.

b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen todos los propietarios.

c) Directamente por el único propietario de la totalidad de los terrenos afectados.

2. A la entidad urbanística de gestión que se cree para la gestión del sistema podrán incorporarse, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas.

3. Las entidades urbanísticas que desarrollen el sistema de concierto, ya sean entidades urbanísticas de gestión o mercantiles, se regirán por sus Estatutos y Bases de Actuación que se aprobarán en el procedimiento de determinación del sistema de actuación y adjudicación de la iniciativa, sin perjuicio de los preceptos que le sean de aplicación establecidos en este Título.

Artículo 74.- Entidad urbanística de gestión concertada.

1. Las Entidades urbanísticas de gestión concertada, como entidades urbanísticas colaboradoras que son, ostentan la condición de entes administrativos con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras, con carácter temporal y que se constituyen con la finalidad articular la participación directa y conjunta de todos los propietarios de los terrenos privados incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación en el proceso urbanístico, siendo ellos mismos a través de la Entidad quienes ejercen la actividad de gestión y ejecución del planeamiento.

2. La entidad urbanística de gestión concertada será directamente responsable, frente a la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, formando parte de sus órganos de gobierno un representante de la Administración actuante.

3. Una vez aprobadas la iniciativa para el establecimiento del sistema y la propuesta de convenio urbanístico de gestión concertada y de estatutos de la entidad urbanística a constituir, en caso de haber optado por esa forma de gestión, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la entidad urbanística de gestión concertada en un plazo de diez días desde la adopción de los anteriores acuerdos, así como a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requisito al que queda legalmente condicionada la eficacia de la aprobación del convenio. Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad bastará acompañar a la

certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema donde se apruebe definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

4. Las entidades urbanísticas de gestión concertada actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

6. El incumplimiento por los miembros de la entidad de las cargas impuestas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la entidad urbanística de gestión concertada que tendrá la condición jurídica de beneficiaria para lo cual la entidad presentará ante la Administración Actuante el correspondiente proyecto expropiatorio con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento que se someterá al siguiente procedimiento:

a) Solicitud de expropiación de la finca al propietario incumplidor con aportación del correspondiente proyecto expropiatorio.

b) Información pública por un período de un mes y audiencia al expropiado por el mismo período.

c) Aprobación definitiva del proyecto y emplazamiento al expropiado para el abono del justiprecio fijado.

7. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva será título suficiente para la inscripción registral de la expropiación a favor de la entidad urbanística.

8. Del mismo modo y por el mismo procedimiento, la entidad urbanística expropiará también al propietario que, habiéndose adherido a la iniciativa o formando parte de los promotores de la iniciativa, no comparecen al acto de constitución.

9. Con carácter general, la entidad urbanística de gestión concertada se regirá por lo establecido en este reglamento para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 75.- Sociedad mercantil para desarrollar el sistema de concierto.

1. En la entidad mercantil que se constituya al efecto de llevar a cabo la gestión y ejecución del planeamiento mediante el sistema de concierto, los propietarios deberán aportar en todo caso a la sociedad la totalidad de los terrenos, edificaciones y construcciones de que sean titulares en el ámbito de la unidad de actuación.

2. Para la constitución de la sociedad mercantil se aplicarán las reglas siguientes:

a) Una vez aprobada la propuesta de convenio urbanístico y el establecimiento del sistema, el Ayuntamiento requerirá a los propietarios para que, en el plazo de un mes, constituyan la entidad mercantil. Posteriormente, tramitarán su inscripción en el Registro Mercantil y en el de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requisitos a los que queda legalmente condicionada la eficacia de la aprobación del convenio y de la adjudicación del ejercicio de la actividad.

b) Es aplicable a la entidad mercantil lo dispuesto en el artículo anterior, si bien teniendo en cuenta las peculiaridades de la legislación mercantil.

3. La administración actuante estará representada en los órganos societarios, ostentando derecho de veto suspensivo, por tiempo máximo de un mes, de cualquier acuerdo social, ejercitable en el acto de votación, con indicación de las razones, o bien, mediante escrito motivado, comunicado con anterioridad a la celebración de la sesión. En todo caso, el procedimiento deberá ser resuelto dentro del plazo de un mes desde la formulación del veto suspensivo, y durante el tiempo de vigencia de aquel el ayuntamiento y la sociedad podrán llegar a una solución acordada. Expirado dicho plazo, podrá adoptarse dicho acuerdo.

Artículo 76.- El concierto de propietario único.

1. Cuando todos los terrenos afectados incluidos en un ámbito, sector o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario, la gestión de la actividad de ejecución podrá ser realizada directamente como propietario único.

2. También se considerará propietario único al supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a una comunidad proindiviso siempre que todos los comuneros estén de acuerdo.

3. La propuesta de convenio deberá contener los documentos expresados en este Reglamento para la presentación de iniciativas.

4. El propietario único presentará ante el Ayuntamiento, junto con la iniciativa, la propuesta de convenio de gestión debidamente suscrita, con el contenido indicado en este Reglamento.

5. Tras los correspondientes informes técnicos y jurídicos favorables se aprobará inicialmente. Dicho acuerdo se publicará en el boletín oficial correspondiente y se someterá a información pública por un plazo de un mes de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 65 de este Reglamento.

6. Estudiadas las alegaciones que se hubieran presentado en su caso, y realizadas las modificaciones pertinentes, se elevará el expediente al Pleno para que proceda a la aprobación definitiva de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 65 de este Reglamento.

Artículo 77.- Conversión de una iniciativa formulada por parte de los propietarios al sistema de concierto.

1. Si durante el procedimiento de determinación y adjudicación del sistema formulado por parte de los propietarios afectos, resultaran adheridos a la iniciativa, o a una alternativa

de las presentadas, la totalidad de los propietarios podrá solicitarse la conversión de la propuesta al sistema de concierto, concediéndose en tal supuesto un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de este reglamento, si durante el procedimiento de determinación y adjudicación del sistema cuando no lo formule el propietario único o la unanimidad de los propietarios afectados, se podrá solicitar la conversión al sistema de concierto si el resto de los propietarios afectados no se adhieran a la iniciativa ni formulen alternativas y, por ello, deban ser expropiados. Instada la solicitud en estas circunstancias, la Administración actuante concederá a los propietarios un plazo máximo de quince días para la pertinente adaptación de la documentación y los contenidos precisos al sistema de concierto donde necesariamente se deberá incluir el proyecto expropiatorio con la documentación establecida en el artículo 37 de este Reglamento.

3. Si como consecuencia de la conversión al sistema de concierto por la expropiación de las personas no adheridas, la propiedad resultante objeto de actuación perteneciera a un solo propietario, no será necesaria la constitución de la pertinente entidad urbanística, quedando el propietario único como adjudicatario de la totalidad de las parcelas de resultado lucrativas que no correspondan a la Administración, tanto por su condición de propietario afecto como por su condición de beneficiario de la expropiación.

Artículo 78.- Convenio urbanístico para la gestión del sistema.

1. El convenio urbanístico para la gestión concertada del sistema se regirá por lo dispuesto en el artículo 218, 288 a 294 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como lo regulado en los artículos 49 a 54 del presente Reglamento.

2. Respecto a la posibilidad de incorporar al contenido del convenio otros documentos de la iniciativa con la finalidad de facilitar su inscripción registral en documento único, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50.3 del presente Reglamento.

3. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva del convenio urbanístico para la gestión concertada junto con los documentos incorporados al mismo será título inscribible, de conformidad con las disposiciones de la legislación hipotecaria.

Artículo 79.- Reglas específicas para establecer el sistema de concierto.

1. La resolución sobre una iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de concierto deberá acordar:

a) El establecimiento del sistema de concierto.

b) La adjudicación del ejercicio de la actividad al propietario único de la totalidad de los terrenos, o a todos los propietarios, bien a través de una entidad urbanística de gestión, bien a través de sociedad mercantil constituida al efecto.

c) La aprobación definitiva del convenio de gestión concertada y sus anexos.

d) La aprobación, salvo en el caso de propietario único, de los estatutos de la entidad urbanística o de los estatutos de la sociedad mercantil y la obligación de su constitución efectiva.

e) La aprobación del proyecto de urbanización, cuando se presente como parte de la iniciativa.

2. La eficacia de los anteriores acuerdos quedará condicionada, en el caso de no ser adjudicatario el propietario único, a la constitución efectiva de la entidad urbanística de gestión o de la sociedad mercantil y a su inscripción en el registro de entidades urbanísticas y, cuando proceda, en el registro mercantil que deberá acreditarse por el adjudicatario en el plazo máximo de un mes desde la fecha de notificación del acuerdo de aprobación.

3. Si transcurridos dos meses desde el acuerdo plenario que estableció el sistema de concierto, adjudicó el ejercicio de la actividad y aprobó el convenio urbanístico de gestión concertada y los estatutos de la entidad o de la sociedad mercantil, no se hubiera aportado al Ayuntamiento la correspondiente constitución de la entidad urbanística o de la sociedad mercantil, el Ayuntamiento requerirá nuevamente al adjudicatario a fin de que proceda en el plazo máximo de un mes a constituir la entidad urbanística o la entidad mercantil con apercibimiento de proceder al cambio de sistema privado por uno público en caso de incumplimiento o si, hubiera transcurrido el plazo de cinco años desde la aprobación de la ordenación pormenorizada del ámbito, sector o unidad de actuación, de reclasificar el suelo afectado a rústico, sin que ello genere derecho a indemnización, desafectando los sistemas generales adscritos, de conformidad con el procedimiento establecido al efecto en el artículo 59 de este Reglamento.

Artículo 80.- Sistema de concierto abreviado.

1. En el supuesto de ejecución de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado cuya gestión corresponda a un propietario único o a todos los propietarios de común acuerdo, que deberán constituirse en entidad urbanística, se podrá someter la ejecución de la actuación a un procedimiento abreviado que, al menos deberá contener:

a) Solicitud suscrita por propietario único o unanimidad de todos los propietarios de la actuación de adjudicación del sistema conteniendo la certificación registral y catastral de la titularidad del suelo afecto.

b) Estatutos y Bases de actuación de la entidad urbanística encargada de la gestión cuando sean varios propietarios.

c) Propuesta de convenio urbanístico de gestión.

d) Proyecto de urbanización, cuando se presente como parte de la iniciativa.

2. Presentada la iniciativa acompañada de la documentación expuesta, el alcalde o la junta de gobierno local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución privada por concierto abreviado y adjudicación de la ejecución del mismo al propietario único o la entidad urbanística que se constituya y la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación, del convenio urbanístico y del Proyecto de Urbanización, cuando este último forme parte de la documentación de la iniciativa.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de un mes.

4. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema de concierto y en el mismo acto se aprobarán definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación, el convenio urbanístico y el Proyecto de Urbanización otorgando a los propietarios el plazo máximo de un mes, desde la publicación del acuerdo, para que presenten el acuerdo de constitución junto con la certificación municipal acreditativa de la aprobación definitiva al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. La resolución del pleno se publicará en el boletín oficial de la provincia en el que se incorporará el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación de la entidad urbanística correspondiente.

5. El plazo para dictar la resolución del establecimiento y adjudicación del sistema de concierto abreviado y documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud del propietario o propietarios afectados. Esta solicitud junto con el acuerdo de aprobación inicial será suficiente para que por el Boletín Oficial de la Provincia proceda a publicar el tenor de los Estatutos y Bases de Actuación y la aprobación de la iniciativa por silencio positivo, así como para inscribir, una vez publicado en el Boletín Oficial, la entidad urbanística en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

6. Será inscribible la certificación expedida por el Secretario Municipal del acuerdo de aprobación definitiva y de los documentos aprobados o, en su caso, la certificación municipal del silencio positivo generado.

Subsección 2ª

Sistema de compensación

Artículo 81.- Concepto.

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que los propietarios que representen el 50% o más de la superficie del sector, ámbito o unidad de actuación objeto de desarrollo, asumen conjuntamente a través de la entidad urbanística colaboradora que constituyan, junta de compensación, la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada.

Artículo 82.- Definitiva determinación de los propietarios integrados en el Sistema.

1. En el sistema de compensación los propietarios se podrán adherir al sistema:

a) Suscribiendo inicialmente la iniciativa para implantar el sistema.

b) En el plazo de dos meses desde la notificación de la iniciativa.

c) En el plazo de un mes desde la notificación que se efectúe con posterioridad a la constitución de la junta de compensación.

d) Siempre que no se esté en los supuestos anteriores, también procederá la incorporación por acuerdo expreso de la Junta de Compensación cuando previamente lo haya solicitado el propietario no adherido de forma expresa. En este caso, la solicitud de adhesión por el propietario no adherido tendrá que efectuarse con anterioridad a la citación al acta de ocupación y pago y con la exigencia de aportar los gastos de urbanización generados hasta esa fecha en función de la cuota de propiedad que le corresponda. La adhesión se deberá formalizar ante la Secretaría Municipal cuya Acta de comparecencia se incluirá en el proyecto de reparcelación para su inscripción registral y asimismo se notificará al Registro de Entidades Urbanísticas.

2. Los bienes de los propietarios que no acepten el sistema de compensación serán expropiados en favor de la junta de compensación.

3. En el acto de aprobación definitiva de determinación del sistema y adjudicación de la iniciativa, se aprobará también conjuntamente además de los Estatutos y Bases de la junta de compensación, el proyecto de urbanización cuando se hubiera presentado, el proyecto de reparcelación, el proyecto expropiatorio conforme se establece en el artículo 65 y concordantes de este reglamento. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de expropiación será título suficiente para su inscripción siempre que previamente se haya procedido al abono o consignación del justiprecio al propietario expropiado, abono que debe ser acreditado mediante la oportuna certificación expedida por el secretario municipal. El contenido de la iniciativa será el determinado en el artículo 66 de este Reglamento.

Artículo 83.- Junta de compensación.

1. La junta de compensación ostenta la condición de asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

2. La junta de compensación será directamente responsable frente a la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, formando parte de sus órganos de gobierno un representante de la Administración actuante.

3. Podrán incorporarse a la junta de compensación empresas urbanizadoras e inversores a quienes se le adjudique la urbanización del ámbito por el procedimiento establecido en este título.

4. Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

5. Contra todos los acuerdos y decisiones de la entidad urbanística de compensación podrá interponerse recurso ante la administración actuante, en los términos previstos para el recurso administrativo de alzada.

6. La constitución de la junta de compensación requerirá la aprobación por la Administración actuante de los Estatutos y bases de actuación, que se llevará a cabo en el mismo procedimiento que para la determinación y adjudicación del sistema. Los propietarios que representen el 50% o más de las cuotas de propiedad deberán aportar a la Administración actuante la documentación establecida en el artículo 66 de este Reglamento, que será sometida al procedimiento establecido al efecto en la Sección 1ª del Capítulo I del Título I de la presente norma.

7. Una vez aprobada la iniciativa para el establecimiento y adjudicación del sistema, así como los estatutos de la junta de compensación a constituir y demás documentos que integran la iniciativa, en caso de haber optado por este sistema de actuación, los propietarios, sin necesidad de requerimiento previo, procederán a la constitución de la junta de compensación en un plazo de diez días desde la publicación de los anteriores acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia, debiendo el documento de constitución contener el texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación. Asimismo, procederán a tramitar su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Para la inscripción de la entidad en el Registro de la Propiedad, bastará con acompañar la certificación del acuerdo de aprobación del procedimiento de establecimiento y adjudicación del sistema, en el que se aprueben definitivamente los Estatutos de la entidad, el texto íntegro de los Estatutos debidamente publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, así como certificación del Acta de la Asamblea Constituyente de la entidad.

8. El incumplimiento por los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor

de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. A tal efecto, la junta de compensación presentará ante la Administración actuante el correspondiente proyecto expropiatorio con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento, y que se someterá al siguiente procedimiento:

a) Solicitud de expropiación de la finca al propietario incumplidor con aportación del correspondiente proyecto expropiatorio, teniendo en cuenta que, al tratarse de expropiación motivada por incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas, la propiedad se valorará en su condición de suelo no urbanizado.

b) Información pública por un período de un mes y audiencia al expropiado por el mismo período.

c) Aprobación definitiva del proyecto, y emplazamiento al expropiado para el abono del justiprecio fijado y levantamientos de las pertinentes actas de ocupación y pago.

9. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva será título suficiente para la inscripción registral de la expropiación a favor de la junta de compensación.

10. Del mismo modo, y por el mismo procedimiento, la junta de compensación expropiará también al propietario que, habiéndose adherido a la iniciativa o formando parte de los promotores de la iniciativa, no comparezca al acto de constitución de la Junta, siempre que haya sido previamente convocado en legal forma y no acredite causa justificada.

11. Con carácter general, la junta de compensación se regirá por lo establecido en este reglamento para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 84.- Transmisión de terrenos.

La incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de la propiedad de los inmuebles afectados por la gestión común, pero los terrenos quedarán directamente afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, con anotación en el Registro de la Propiedad.

Artículo 85.- Proyecto de reparcelación.

1. El proyecto de reparcelación es el instrumento de equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

2. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos del acuerdo aprobatorio e inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para las operaciones de equidistribución en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título Preliminar de este reglamento. No obstante, lo anterior, por acuerdo unánime de todos los afectados puede adoptarse criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceros.

3. La aprobación del proyecto de reparcelación producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Subsección 3ª

Sistema de ejecución empresarial.

Artículo 86.- Concepto.

Es el sistema de ejecución de planeamiento privado en el que el beneficiario de la ejecución asume la entera actividad de gestión y ejecución de la ordenación pormenorizada conforme al convenio urbanístico de ejecución empresarial aprobado y suscrito con el ayuntamiento donde se fijan las condiciones del sistema y la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.

Artículo 87.- Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

Procederá el establecimiento del sistema de ejecución empresarial, en los supuestos en los que el planeamiento que dé cobertura a la ejecución haya establecido un sistema de ejecución privada:

a) Cuando durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada, la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial venga respaldada por propietario o propietarios cuya representación no exceda del 50% de la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación, excluidos los bienes de dominio público existentes.

b) Transcurrido el plazo anterior, cuando se hubiera presentado iniciativa o, en su caso, alternativa, para establecer el sistema de ejecución empresarial por cualquier persona física o jurídica, aunque no sea propietaria del suelo, siempre que ostente la condición de empresario y capacidad para contratar con arreglo a lo establecido en la legislación básica en materia de contratación del sector público, siempre que el destino de suelo sea residencial, industrial o terciario no turístico.

Artículo 88.- Contenido de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial deberá formalizarse mediante la documentación que se establece en el artículo 66 del presente Reglamento, debiéndose incorporarse a los documentos descritos en el apartado 1 de dicho artículo:

a) Propuesta de convenio urbanístico para la gestión del sistema.

b) Escritura pública de los compromisos asumidos anticipada y voluntariamente, entre los que podrán figurar aportaciones al correspondiente patrimonio público de suelo, afección

de parcelas para fines de utilidad pública o interés social, así como la fijación de precios máximos en las ventas de solares o viviendas o en el arrendamiento de estas.

c) Oferta dirigida a los propietarios de los terrenos, protocolizada notarialmente, especificando la oferta relativa a cada una de las fincas incluidas en el ámbito, con expresión de su superficie, condiciones y titular, con expresión del aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su propietario. Dicha oferta podrá incluir cualquiera de las siguientes opciones:

1) Oferta en firme de compra por precio determinado, que no podrá ser menor que el que resultaría de aplicar los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

2) Oferta de incorporación a la actuación urbanística mediante aportación de suelo y, en su caso, de dinero, a cambio de recibir por permuta una o varias parcelas edificables resultantes de la urbanización, debiendo especificar las que serían adjudicadas a cada uno de los propietarios.

d) Acreditación de haber insertado anuncio de la iniciativa en dos de los diarios de mayor difusión en la isla, con referencia expresa al ámbito, sector o unidad y al planeamiento que contenga su delimitación, señalando la fecha de publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

2. La iniciativa se tramitará por el procedimiento establecido en los artículos 62 a 65 de este Reglamento en lo que le sea de aplicación.

Artículo 89.- Alternativas a la iniciativa de ejecución empresarial.

1. Las alternativas que se presenten a la iniciativa deberán reunir los requisitos documentales propios de aquella que procedan en función de sus proponentes, a excepción del anuncio y del Proyecto de Urbanización, cuando la alternativa se apoye en los ya presentados. De resultar adjudicataria de la gestión y ejecución, la alternativa deberá abonar todos los gastos necesarios que hubieran efectuado quienes promovieron la iniciativa con respecto a los proyectos e instrumentos en los que aquella se apoye. La acreditación del pago de tales gastos será condición necesaria para la eficacia de la resolución administrativa que establezca el sistema y atribuya la ejecución a quien suscriba la alternativa adjudicataria. En caso de no existir proyecto de urbanización, se valorará favorablemente la presentación como parte de la documentación.

2. Cuando se trate de iniciativas y alternativas presentadas durante el primer año de vigencia del planeamiento y estas vengan respaldadas por propietarios que representen menos del 50% de la superficie del ámbito, sector o unidad de actuación, se establecerá el sistema de ejecución empresarial de acuerdo con el procedimiento previsto en el apartado 7 y siguientes del artículo 65 de este Reglamento.

3. Transcurrido el plazo expresado en el apartado anterior, se aplicarán las reglas específicas establecidas en el artículo 64.2 del presente Reglamento, incorporando el

ejercicio del derecho de preferencia previsto en el artículo 65.5 en el supuesto de que la iniciativa no cuente con el respaldo de al menos el 25% de la propiedad del ámbito, sector o unidad de actuación.

4. La atribución del sistema de ejecución empresarial se realizará por el Ayuntamiento o, en su caso, por el órgano competente de la Administración actuante, cuando se den los presupuestos previstos en el apartado precedente de este artículo y se siga el procedimiento y cumplimenten las reglas contenidas en el Capítulo II del Título I de este Reglamento. La resolución aprobatoria de la Administración actuante deberá contener simultáneamente la determinación del adjudicatario del sistema, la aprobación del convenio urbanístico de ejecución empresarial y la aprobación del Proyecto de Urbanización cuando se hubiera presentado, cuya certificación es título suficiente para su inscripción registral.

Artículo 90.- Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial.

1. En el sistema de ejecución empresarial, la actividad de gestión y ejecución podrá ser realizada:

a) Directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la actividad de gestión y ejecución, siempre que ostente la condición de empresario y tenga la capacidad para contratar de acuerdo con la legislación general sobre contratación administrativa.

b) A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen, además del adjudicatario y la Administración actuante, esta en el supuesto de participar en virtud del aprovechamiento que le corresponde.

2. Con carácter previo a la adjudicación de iniciativas de ejecución empresarial en concurrencia, el Ayuntamiento publicará los criterios a valorar de estas iniciativas. Entre los criterios a valorar se tendrán en cuenta la satisfacción de los intereses municipales, la viabilidad económica de la operación, el nivel de adhesión de las personas propietarias, los compromisos asumidos voluntariamente por la iniciativa o cualquier otro que el municipio estime oportuno, como la aportación del Proyecto de urbanización si este no estuviera presentado.

3. En todo caso, la atribución no podrá realizarse sin que se acredite el pleno cumplimiento de los requisitos documentales y de procedimiento exigibles.

Artículo 91.- Atribución conjunta de la ejecución empresarial.

1. Si así lo hubiera hecho público de conformidad lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano competente de la Administración actuante podrá atribuir conjuntamente la ejecución del sistema de ejecución empresarial a los promotores de la iniciativa y de una o más alternativas, así como de dos o más de estas últimas, siempre que exista previo acuerdo entre los correspondientes promotores y se trate de las soluciones más ventajosas de entre las presentadas, conforme a las reglas previstas en el artículo precedente.

2. En tal supuesto, el acuerdo de adjudicación del ejercicio de la actividad y de establecimiento del sistema deberá expresar de forma inequívoca los contenidos que deben mantenerse de cada una de las propuestas adjudicatarias, concediendo a sus promotores el plazo máximo de un mes para la presentación de los documentos, instrumentos y proyectos que deben refundir o integrar los citados contenidos.

3. El acuerdo entre los promotores adjudicatarios mencionados en el apartado 1 del presente artículo deberá formalizarse notarialmente o mediante comparecencia ante la Secretaría de la Corporación, y contendrá necesariamente la participación que finalmente ostentará cada una de las personas físicas y jurídicas en la sociedad mercantil que se constituya para la ejecución empresarial, así como las condiciones de su intervención en el proceso. Con igual finalidad, los promotores podrán constituirse en unión temporal de empresas o figura equivalente conforme a la legislación general de contratación administrativa.

Artículo 92.- Convenio urbanístico para la gestión de la ejecución empresarial.

1. El convenio urbanístico para la gestión del sistema de ejecución empresarial se registrará por lo dispuesto en los artículos 49 a 54 del presente Reglamento.

2. Asimismo, el adjudicatario deberá respetar los precios máximos en las ventas a terceros de solares o edificios terminados, así como en los arrendamientos de viviendas o locales.

3. Sin perjuicio de que las ofertas sean presentadas como documentación de la iniciativa, también podrán incorporarse a los compromisos definitivos que deban tener constancia registral.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, respecto a la posibilidad de incorporar al contenido del convenio otros documentos de la iniciativa con la finalidad de facilitar su inscripción registral en documento único, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50.3 del presente Reglamento.

Artículo 93.- Ofertas a los propietarios de suelo.

1. Sin perjuicio de la documentación prevista en el artículo 66 de este Reglamento, el contenido del convenio de ejecución empresarial, según lo previsto en el apartado 3 del artículo anterior, podrá incorporar la oferta a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación siempre que los compromisos finalmente asumidos deban tener constancia registral.

2. La oferta del promotor a las personas propietarias podrán consistir en:

a) Oferta de compra de los terrenos por precio determinado, fijado en función de los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

b) Oferta de incorporación de los propietarios al proceso urbanizador, mediante aportación de suelo exclusivamente o asumiendo también los gastos de ejecución en proporción a su aportación, con especificación de los derechos que les corresponden.

3. El promotor deberá acreditar, cuando presente la solicitud para instar la aplicación del sistema de ejecución empresarial, que ha realizado de forma fehaciente la oferta de compra de los terrenos a todos los propietarios afectados o, en su caso, el ofrecimiento de participar en la entidad creada al efecto para la gestión del sistema. En el escrito se advertirá al propietario que se trata de una iniciativa de ejecución empresarial y de las posibles consecuencias expropiatorias de no aceptar el ofrecimiento.

4. El plazo para aceptar la oferta o participar en la entidad mercantil será de tres meses. De no contestar en el referido plazo, se entenderá que el propietario rechaza el ofrecimiento, lo que se advertirá igualmente en el escrito.

Artículo 94.- Incorporación voluntaria de propietarios.

La persona responsable de la ejecución estará habilitada para incorporar a la gestión por él asumida, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a todos o algunos de los propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante de la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación y resolución favorable de aquella. Los pactos así establecidos tendrán naturaleza privada, producirán los efectos propios de la reparcelación y no alterarán las condiciones del convenio urbanístico por el que se rija la ejecución empresarial.

Artículo 95.- Incorporación forzosa de propietarios.

Cuando algunos o todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación rechacen expresa o tácitamente las ofertas de compra o de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario estará habilitado para optar entre las dos opciones siguientes:

a) Solicitar del Ayuntamiento el levantamiento de un acta en la que conste, al menos: el lugar y fecha de su otorgamiento, la Administración actuante, la situación registral de los terrenos afectados y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes donde aquél se hará efectivo. El acta, que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes, servirá a la persona responsable de la gestión y ejecución como título ejecutivo habilitante para ocupar los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Hasta tanto se adjudique a los propietarios las parcelas o solares edificables resultantes de la urbanización, la empresa adjudicataria actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas, precisando de autorización previa de la Administración actuante en los casos a que se refiere el apartado 5 del artículo siguiente.

b) Proceder a la constitución de una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 96.- Entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada.

1. El adjudicatario podrá crear una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, que se registrará, en todo lo no dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del

Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por la legislación reguladora de las sociedades de responsabilidad limitada, y que tendrá personalidad jurídica desde la inscripción de la escritura pública de constitución, en la que consten el acuerdo de creación y los estatutos sociales, en el registro administrativo de entidades urbanísticas.

2. Todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación no incorporados aún al sistema deberán suscribir el capital social de la entidad que les corresponda asumir, mediante la aportación de todo o parte de los terrenos y bienes de que sean titulares. A tal efecto, la Administración actuante, a instancia de la persona responsable de la ejecución, levantará acta comprensiva de los terrenos y bienes aportados por cada socio, su situación registral y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes en las que se hará efectivo, así como del número de títulos representativos del capital de la entidad que correspondan a cada socio, en proporción al aprovechamiento de que sea titular.

3. Dicha acta se integrará en la escritura de constitución de la sociedad, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes, y constituirá título ejecutivo habilitante para la ocupación por la entidad de los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Cuando alguno de los propietarios afectados no concurra al acto de constitución de la entidad, se le aplicará el procedimiento expropiatorio previsto en el artículo siguiente.

4. La entidad a que se refiere el párrafo anterior podrá ser coincidente con la sociedad mercantil constituida al efecto conforme lo previsto en el artículo 75 de este Reglamento, si cumple con lo aquí dispuesto o podrá tener por objeto la mera tenencia de los terrenos y bienes correspondientes. Su administración corresponderá en todo caso y hasta su disolución a la persona física o jurídica responsable de la ejecución, que actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas propiedad de la entidad en los términos del apartado 5 siguiente y será responsable de su gestión ante los socios en los términos establecidos en la legislación mercantil, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o penal en que pudiera incurrir. Concluido el proceso urbanizador, la entidad será liquidada y disuelta, mediante la adjudicación a cada socio de las parcelas o solares edificables resultantes que le correspondan. Procederá igualmente la disolución de la sociedad en los supuestos de cambio o sustitución del sistema de ejecución.

5. La persona responsable de la ejecución, para poder proceder a enajenar terrenos de la unidad de actuación que no sean de su propiedad o constituir garantías reales sobre ellos, precisará la autorización previa de la Administración actuante. Cuando, concluido el proceso de urbanización, no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas o solares edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle a través de los procedimientos de ejecución subsidiaria previstos legalmente.

Artículo 97.- Supuestos de expropiación en el sistema de ejecución empresarial.

1. El establecimiento del sistema de ejecución empresarial determinará la iniciación del procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de los propietarios que no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema, en su caso, mediante participación en la

sociedad mercantil constituida para la gestión de este, asumiendo el adjudicatario o, en su caso, la sociedad mercantil la condición de beneficiario de la expropiación.

2. El adjudicatario, si estima innecesario articular alguna de las opciones establecidas en los dos artículos precedentes, puede actuar como simple beneficiario de la expropiación incoada a la determinación del sistema para los propietarios no incorporados al mismo y, a tal efecto, ocupar el suelo en el trámite correspondiente y abonar el justiprecio que se determine definitivamente en el expediente.

Artículo 98.- Especialidades en el desarrollo del sistema de ejecución empresarial.

1. Los propietarios afectados por la ejecución empresarial pueden incorporarse al sistema aportando los terrenos de su propiedad sin urbanizar y recibir a cambio la parcela o parcelas edificables que resulten de valor equivalente, una vez urbanizadas. Dicha participación en el sistema se admitirá en algunas de las siguientes modalidades:

a) Que el propietario contribuya proporcionalmente a las cargas de la urbanización cediendo terrenos, recibiendo libre de cargas la superficie de parcela que resulta de la disminución que se practique, de acuerdo con lo establecido al respecto en este Reglamento.

b) Que el propietario abone en metálico a favor del empresario adjudicatario la cuota correspondiente de las cargas urbanísticas.

2. El beneficio industrial del empresario adjudicatario formará parte de los gastos de urbanización, en la cuantía que se fije en el acuerdo de adjudicación o, en su caso, en las bases de actuación que contenga el convenio urbanístico de ejecución empresarial. La determinación del beneficio industrial se establecerá en dicho convenio urbanístico.

Sección 4ª

De los sistemas de ejecución pública

Subsección 1ª

Del sistema de cooperación

Artículo 99.- Concepto.

1. El sistema de cooperación es aquel sistema de ejecución pública del planeamiento en el que los propietarios sufragan los gastos de gestión y ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita y soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando a la administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

2. El sistema de cooperación comporta la reparcelación de los terrenos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, incluidos los costes de urbanización y de gestión de la actuación, aunque la carga

correspondiente a estos últimos en ningún caso podrá superar el 10% del total de los costes de urbanización.

3. Las operaciones de reparcelación y distribución equitativa se realizarán mediante la elaboración, aprobación e inscripción registral del pertinente proyecto de reparcelación, que deberá incluir el contenido que resulte exigible según las circunstancias que concurren, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

4. Con la finalidad de colaborar en la gestión y ejecución del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa de estos o del propio Ayuntamiento.

Artículo 100.- Modalidades de gestión del sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación, la actividad de gestión y ejecución se realizará por la Administración actuante a través de alguna de las siguientes formas:

a) Sin órgano diferenciado.

b) Organismo público.

c) Sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias.

d) Sociedad mercantil constituida con la finalidad exclusiva de llevar a cabo la actuación de que se trate, que podrá ser de capital público, admitiéndose las mismas titularidades anteriores, o de capital mixto, cuando participen propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.

e) Convenio de gestión con empresas o entidades pertenecientes a otras administraciones públicas.

f) Convenio urbanístico de gestión por cooperación.

2. La Administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión y ejecución del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación de contratación, pudiendo también estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el número anterior.

Artículo 101. La gestión del sistema a través de sociedad mercantil mixta.

Cuando la actividad de gestión y ejecución se ejerza a través de una sociedad mercantil de capital mixto-constituida exclusivamente con tal finalidad y en la misma participen al menos propietarios que representen en conjunto el 50% de la superficie total del ámbito, sector o unidad de actuación, el sistema de cooperación tendrá las siguientes condiciones específicas:

a) Los propietarios que no participen en la sociedad mercantil mixta constituida para la gestión y ejecución del sistema serán objeto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta aportando para ello el necesario proyecto de expropiación con el contenido establecido en el artículo 37 de este Reglamento, siendo beneficiaria de dicha expropiación la sociedad mixta.

b) La aportación de los propietarios al capital de la sociedad mixta podrá limitarse a las fincas y construcciones de su propiedad incluidas en el ámbito, sector o unidad de actuación.

c) En el caso de realizar la actividad mediante la constitución de sociedad mercantil mixta no se admitirá la constitución por los propietarios de entidad urbanística colaboradora, aunque a la primera no se hayan incorporado la totalidad de los titulares de terrenos.

Artículo 102.- Constitución de la asociación administrativa de propietarios.

1. Con la finalidad de colaborar en la gestión del sistema, podrán constituirse en asociaciones administrativas de propietarios, a iniciativa de estos o del propio ayuntamiento.

2. Esta asociación no tendrá las facultades reconocidas a las entidades urbanísticas de colaboración, y actuará a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento en las funciones de gestión.

3. Los propietarios de las fincas de una unidad de actuación podrán constituir, para todo el ámbito, sector o unidad de actuación, una única asociación administrativa a instancia de la Administración actuante o por su propia iniciativa, siendo su incorporación voluntaria.

Artículo 103.- Régimen jurídico y adopción de acuerdos.

1. Las asociaciones administrativas de propietarios se registrarán por sus propios Estatutos.

2. Los acuerdos se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, que representen a su vez la mayoría de la cuota de propiedad, ejerciendo el voto en proporción a la cuota de propiedad que ostenten, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

Artículo 104.- Convenio urbanístico de gestión por cooperación.

1. En el supuesto de que el titular único de la totalidad de los terrenos o todos los propietarios constituidos en entidad urbanística de cooperación acuerden con la Administración el contenido de las bases de actuación del sistema, estas podrán establecerse formalmente en un convenio urbanístico de gestión por cooperación.

2. El convenio mencionado en el número anterior deberá incluir los contenidos de carácter general requeridos en el artículo 50 de este Reglamento para los convenios urbanísticos, y se registrará por el procedimiento para la suscripción de este tipo de convenios previsto en el artículo 51.

3. También podrán suscribirse convenios urbanísticos de gestión por cooperación entre la Administración actuante y las entidades urbanísticas colaboradoras, aunque en ellas no estén representados la totalidad de los propietarios, limitándose en tal caso el contenido y alcance de dichos convenios a determinar las condiciones para el ejercicio de las funciones propias de dichas entidades, sin que pueda en este supuesto contener operaciones reparcelatorias ni sustituir al proyecto de reparcelación.

Artículo 105.- Reglas específicas para desarrollar el sistema de cooperación.

1. El Ayuntamiento redactará de oficio el proyecto de reparcelación correspondiente, así como el proyecto de urbanización, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada detallada y completa o bien en el plazo que este fije expresamente.

2. La iniciación del expediente se acordará por la Alcaldía mediante resolución motivada en la que se recabará de oficio certificación del Registrador de la Propiedad acreditativa de la titularidad, cargas y situación de las fincas de origen afectadas por la actuación. Obtenida la citada certificación se requerirá la práctica de la nota marginal de afección de las fincas a los deberes y a las obligaciones urbanísticas establecidas legalmente y a las inherentes al sistema y se procederá simultáneamente a someter la incoación del procedimiento a información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de tres meses trámite que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, así como en uno de los periódicos de mayor difusión. Durante este trámite, los afectados podrán:

a) Constituirse en entidad urbanística de cooperación, aportando el proyecto de reparcelación y urbanización, si en dicha entidad está representada más del 50% de la propiedad.

b) Presentar el titular único de la totalidad de los terrenos o todos los propietarios constituidos en entidad urbanística de cooperación propuesta de convenio urbanístico de gestión por cooperación.

c) Proponer el cambio al sistema privado de concierto o compensación si así lo solicitare más del 50% de los propietarios o el propietario único del ámbito de actuación, aportando en este supuesto la documentación pertinente al concreto sistema privado elegido que se someterá al procedimiento establecido en este reglamento para cada uno.

d) Proponer el cambio al sistema de ejecución pública por expropiación si no se hubiera incoado el procedimiento en el plazo establecido para su incoación por causa imputable a la Administración.

3. Trascurrido el plazo de información pública y audiencia a los propietarios, por el Pleno municipal se acordará, previo informe razonado de los servicios municipales cada una de las propuestas:

a) Aprobar Inicialmente el proyecto de urbanización redactado de oficio, encargando la gestión a los propios servicios municipales, a un organismo público distinto, a una

sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias, a una sociedad mercantil constituida con la finalidad exclusiva de llevar a cabo la actuación de que se trate de capital público.

b) Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación y de urbanización redactado de oficio, encargando la gestión a una sociedad mercantil de capital mixto en la que participen propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.

c) Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación y urbanización presentado por los propietarios que representen más del 50% de la propiedad del ámbito, así como los Estatutos de la entidad.

d) Aprobar inicialmente el convenio urbanístico de gestión por cooperación.

e) Admitir el cambio de sistema a privado por compensación o concierto, adjudicando inicialmente la iniciativa a los propietarios que así lo soliciten, así como la documentación propia de la iniciativa de cada sistema privado elegido, remitiéndose la tramitación al procedimiento establecido en este reglamento para cada sistema.

f) Admitir el cambio al sistema público por expropiación, procedimiento a la aprobación de la relación de titulares de los bienes y derechos, así como descripción de los mismo y la continuación del expediente por el procedimiento de expropiación regulado en la sección siguiente.

4. Para todo lo no regulado en la presente Sección se estará a lo dispuesto en la sección 1ª y 2ª, del Capítulo I del Título I de este Reglamento.

Artículo 106.- Modalidades y reglas para el pago de los gastos de urbanización.

1. La totalidad de los gastos de gestión, ejecución y urbanización serán a cargo de los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación, aplicándose para su cuantificación y reparto las disposiciones correspondientes contenidas en este Reglamento. Dichos gastos se recaudarán conforme a los procedimientos normativos, con las especificaciones expresadas en los números siguientes.

2. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:

a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades a cuenta no podrán exceder del importe de las inversiones previstas en los doce meses siguientes a la fecha del requerimiento de pago, debiendo abonarse en el plazo de un mes desde la notificación que al efecto se practique. Transcurrido este plazo, la Administración actuante podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y estos lo soliciten, un aplazamiento en el pago de los gastos de gestión y urbanización o el

fraccionamiento de la cantidad a abonar, en las condiciones que para ello se determinen. Los propietarios beneficiarios de aplazamiento o fraccionamiento del pago deberán prestar garantías suficientes a juicio de la Administración actuante y a favor de esta, con el fin de asegurar los fondos suficientes para afrontar la ejecución de las obras. El aplazamiento total o en fracciones devengará intereses desde que resulte exigible el pago de los gastos de urbanización, aplicándose el tipo de interés legal vigente en el momento de acordar las condiciones a asumir por los propietarios que se acojan a tales medidas.

c) Gestionar la concesión de préstamos bancarios de carácter preferente para la financiación de la totalidad o de parte de los costos de gestión y ejecución de la actuación. En tal caso, los propietarios podrán optar por formalizar a título personal el préstamo correspondiente o asumir las condiciones formuladas para abonar el pago de forma aplazada o fraccionada. Siempre que el propietario manifieste expresamente su conformidad y no vaya en contra de los intereses comunes, el préstamo podrá tener carácter hipotecario; en cuyo caso la Administración actuante realizará las actuaciones pertinentes para posibilitar la inscripción registral de la hipoteca con preferencia sobre la carga urbanística.

3. Una vez se establezcan condiciones para el aplazamiento o el fraccionamiento del pago de los gastos de gestión y ejecución, según lo expresado en el número anterior, deberán aplicarse a todo aquel propietario que lo solicite, sin perjuicio de la reducción o adaptación del plazo máximo o de los plazos parciales que se hayan determinado, dependiendo de la fecha de la solicitud y las necesidades financieras para asumir el costo de la ejecución sin poner en riesgo el correcto desarrollo de la misma.

4. Cuando la forma de ejercer la actividad de gestión y ejecución sea a través de sociedad mercantil de capital mixto, los posibles aplazamientos o fraccionamientos del pago de los gastos se determinarán de conformidad con lo que establezcan sus estatutos y según los acuerdos sociales que se adopten al respecto.

5. Si los propietarios constituyen una entidad urbanística colaboradora, esta podrá colaborar con la Administración actuante en la concreción de cualquiera de las fórmulas mencionadas en el presente artículo, si bien actuará a los solos efectos de participación, propuesta, información y seguimiento de las funciones de gestión.

6. Cuando las bases de actuación se formalicen en convenio urbanístico de gestión por cooperación, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Sección, podrán establecer cualquiera de las modalidades de pago admitidas y determinar las condiciones para su aplicación por la Administración actuante.

7. Cuando los gastos de gestión superen el 10% de los costes de urbanización previstos, el Ayuntamiento no incluirá en los gastos a sufragar por los propietarios la cantidad que supere dicho porcentaje, salvo que tal aumento se produzca por actuaciones vinculadas a los propios titulares de terrenos o a sus propiedades. Excepto en este último supuesto, la diferencia del mayor gasto de gestión será sufragada por el Ayuntamiento con cargo a los terrenos de cesión que le corresponden, sin que en ningún caso pueda suponer una disminución de la calidad de las obras a ejecutar o de los servicios y dotaciones previstos en el planeamiento.

Subsección 2ª

Del sistema de expropiación

Artículo 107.- Concepto y determinación.

1. El sistema de expropiación es aquel sistema de ejecución pública del planeamiento en el que la administración actuante aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la entera unidad de actuación y realizará por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

2. La delimitación de unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación tanto si se lleva a cabo en la ordenación pormenorizada o en expediente distinto, deberá ir acompañada de una relación de los titulares de bienes y derechos, así como de la descripción de estos con remisión a la información registral y catastral, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

3. Asimismo la delimitación de unidades de actuación, deberá contener la identificación, relación y descripción de los bienes de dominio público. En el supuesto que como consecuencia de la ejecución del planeamiento, sea distinto el destino del bien de dominio público afectado, la administración municipal deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la Administración competente el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda que deberá iniciarse dentro del plazo de tres meses desde la delimitación de la unidad de actuación de forma paralela a la ejecución del procedimiento, sin que pueda interrumpir el procedimiento expropiatorio. En el supuesto que no se haya resuelto la mutación o desafectación demanial cuando se inicie la ejecución de este sistema, se hará constar la tramitación de este procedimiento en pieza separada.

4. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de dominio público, salvo prueba en contrario. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho al ayuntamiento.

5. La delimitación de la unidad de actuación determina la declaración de necesidad de ocupación, y el inicio del expediente expropiatorio correspondiente.

6. Si con posterioridad a la aprobación de la delimitación se acreditase en legal forma que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la figurada en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores.

Artículo 108.- Modalidades de gestión del sistema.

1. La Administración actuante deberá desarrollar la actividad de ejecución mediante las formas de gestión que permita la legislación aplicable y resulten más adecuadas a los fines de la reparcelación, urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

2. Para la transformación registral de las fincas expropiadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de este Reglamento no será necesaria la tramitación y aprobación de un proyecto de reparcelación o equidistribución, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad contener el expediente las operaciones necesarias para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el Reglamento con la nueva titularidad según se explicita en los artículos siguientes para cada procedimiento establecido en este Reglamento, así como en el Capítulo III de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio e Actos de Naturaleza Urbanística.

Artículo 109.- Justiprecio.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios de valoración de bienes y derechos establecidos por la legislación estatal de suelo y la de expropiación forzosa, mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

2. En todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente.

3. El desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecidos en pago del justiprecio no impedirá al expropiado acudir a la Comisión de Valoraciones de Canarias para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago, sin perjuicio de la efectiva transmisión de las mismas. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se pagará siempre en dinero.

4. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o por decisión de la Administración municipal o, en su caso y con carácter definitivo, de la Comisión de Valoraciones de Canarias. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1 anterior.

Artículo 110.- Liberación de la expropiación.

1. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, anunciado en el boletín oficial correspondiente, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso de reparcelación, urbanización y edificación; y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

3. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá, en todo caso, conformidad de este.

4. En ningún caso podrá acordarse la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

5. El incumplimiento de los deberes establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de los bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, o en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

Artículo 111.- Procedimientos aplicables en el sistema de expropiación.

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

2. Tanto se opte por uno u otro procedimiento, con carácter previo a la incoación del expediente correspondiente a uno u otro procedimiento, la Administración deberá solicitar certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas fincas objeto de expropiación. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, la aplicación del procedimiento de expropiación por el que se ha optado, individualizado o por tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3. Si se optase por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el sector o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento general establecido en la legislación general de expropiación forzosa. En este supuesto, será título inscribible el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa y artículo 24 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Artículo 112.- Procedimiento de tasación conjunta.

1. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución de la Administración, debidamente motivada del expediente, implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación general aplicable condicione la ocupación del bien o derecho, previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquella.

2. El procedimiento de tasación conjunta se iniciará con el expediente de expropiación formulado por la Administración expropiante una vez delimitada la unidad de actuación que determina la declaración de la necesidad de ocupación y contendrá los siguientes aspectos:

a) Descripción de las fincas objeto de expropiación, con determinación del ámbito territorial de la actuación y documentos registrales y catastrales que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Identificación del beneficiario de la expropiación y justificación de la viabilidad económica de la expropiación.

c) Identificación y relación de los expropiados.

d) Determinación del valor del suelo conforme a los criterios legales.

e) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones afectadas.

f) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones, incluyendo los datos del tercero o terceros afectados por la extinción del derecho de que se trate cuando no coincida con el titular de la finca expropiada.

g) La definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización, de forma que pueda estimarse su coste y distribución en proporción al aprovechamiento correspondiente.

h) Los plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

3. El Proyecto de Expropiación con los documentos señalados será aprobado inicialmente por la Administración Expropiante y será expuesto al público por término de un mes mediante la inserción de anuncios en el boletín oficial correspondiente y en un periódico de los de mayor circulación en la isla que corresponda.

4. Asimismo, el acuerdo de aprobación inicial se notificará individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, aportando en este caso la correspondiente Hoja de Aprecio del bien o derecho expropiado.

5. Los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública establecido en el apartado anterior no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados el derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

6. Cuando el órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a este por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración Municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

7. Informadas las alegaciones recibidas, se someterá el expediente a la aprobación de la Administración expropiante.

8. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días para la presentación de alegaciones ante la Comisión de Valoraciones de Canarias, transcurrido

el cual esta dictará resolución definitiva sobre la fijación del justiprecio de las fincas expropiadas. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

9. La resolución aprobatoria del expediente por la Administración actuante implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

10. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Administración actuante en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas, la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie, de conformidad con lo establecido en la presente Sección.

11. La certificación del acuerdo de aprobación definitiva junto con el proyecto expropiatorio objeto de aprobación y el acta de ocupación y pago será título suficiente para la inscripción de las fincas expropiadas a favor de la Administración expropiante en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo III de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

12. En todo lo no regulado en este apartado, se estará a la legislación de expropiación forzosa.

Subsección 3ª

Del sistema de ejecución forzosa

Artículo 113.- Concepto y determinación.

1. El sistema de ejecución forzosa es el sistema de ejecución pública del planeamiento en virtud del cual el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas directamente responsables de esta ejecución como consecuencia del incumplimiento de los deberes y obligaciones legales e inherentes al sistema conforme al cual fueron adjudicatarios de dicha actividad de gestión.

2. La aplicación del sistema de ejecución forzosa requerirá la declaración, mediante resolución que agote la vía administrativa y por el procedimiento establecido en este reglamento, del incumplimiento de cualquiera de los deberes legales y las obligaciones inherentes del sistema de ejecución sustituido incluyendo de las asumidas voluntariamente, en su caso.

3. La declaración a la que se refiere el apartado anterior, con fijación del sistema de ejecución forzosa, supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y

edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema y será inscrita en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a este para que se haga constar mediante nota marginal.

Artículo 114.- Modalidades de gestión del sistema.

1. El sistema de ejecución forzosa se gestionará por el ayuntamiento mediante encomienda:

a) A sociedad mercantil de capital público propia o perteneciente al Cabildo de la isla o a la Administración de la Comunidad Autónoma.

b) A la sociedad mercantil que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este supuesto la sociedad podrá ser de capital mixto, procedente de las aportaciones privadas de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

2. La sociedad que asuma la encomienda de la gestión del sistema contratará la ejecución de las obras de urbanización y edificación precisas.

Artículo 115.- Procedimiento de declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa.

1. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de ejecución privada elegido para la actuación de que se trate y su sustitución por el de ejecución forzosa se iniciará de oficio por el ayuntamiento, por iniciativa propia o en virtud de ejercicio de la acción pública de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. El acuerdo de iniciación del expediente de declaración de incumplimiento deberá ser adoptado por la Alcaldía de la Corporación municipal, de conformidad con las reglas de competencia que establezca la legislación básica de régimen local, y deberá contener al menos los siguientes datos:

a) La existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y su determinación y alcance.

b) Determinación de los deberes u obligaciones legales incumplidas, así como de las obras de urbanización y edificación en su caso que resten por ejecutar.

c) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y, edificación en su caso, pendiente de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas.

d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.

e) Los efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento.

f) Personas presuntamente responsables, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y exponer sus alegaciones.

g) El plazo de audiencia a los interesados.

3. El citado acuerdo deberá comunicarse al denunciante, en el supuesto de que se haya instado el procedimiento en virtud del ejercicio de acción pública, y ser notificado individualmente a los propietarios y, en su caso, a las personas adjudicatarias o responsables de la ejecución, sometiéndose también simultáneamente a información pública mediante publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente por un plazo no inferior a veinte días.

4. Transcurrido el plazo de información pública y audiencia a los interesados y tras la emisión de los informes técnicos y jurídicos a la vista de las alegaciones presentadas, se procederá a dictar Resolución definitiva del procedimiento de declaración de incumplimiento que deberá ser publicada en el boletín oficial correspondiente, notificándose a los propietarios y a los responsables del incumplimiento y deberá ser motivada, estableciendo con toda precisión:

a) La declaración expresa de los incumplimientos de los deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas que hayan sido acreditados en el expediente.

b) Sustitución del sistema de ejecución privada incumplido por el sistema público de ejecución forzosa y declaración de incoación del procedimiento de determinación del sistema de ejecución forzosa.

c) Contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.

d) Los instrumentos de ejecución del planeamiento y los proyectos cuya formulación o tramitación sea aún necesaria para ultimar la gestión y ejecución de la actuación.

e) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecutar, el coste previsto de estas y de la gestión del sistema y el plazo en que se estime pueda ser llevado a cabo el desarrollo completo de la adecuación prevista.

f) El suelo edificable cuya enajenación resulta necesaria para sufragar los costes de la gestión del sistema y de las obras de urbanización.

5. El procedimiento podrá terminar también mediante convenio o acuerdo con los propietarios o personas responsables de la ejecución que, no obstante la sustitución del sistema de ejecución, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

6. Igualmente, el procedimiento podrá concluir por convenio o acuerdo suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas o responsables de la gestión del sistema de ejecución sustituido. Estos convenios deberán contemplar el contenido propio de la resolución administrativa unilateral del procedimiento.

7. La tramitación del procedimiento no podrá superar los seis meses desde la publicación del acuerdo de iniciación del expediente. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera dictado

y notificado resolución expresa o, en su caso, sin aprobación del convenio sustitutivo, se producirá la caducidad, procediendo al archivo de las actuaciones.

Artículo 116.- Efectos de la determinación del sistema de Ejecución Forzosa.

1. La declaración del sistema de ejecución forzosa supondrá la afectación legal de todos los terrenos, construcciones y edificaciones, así como derechos, al cumplimiento de dicho sistema, y será inscrita en el Registro de la Propiedad, a cuyo efecto deberá comunicarse a este para que se haga constar.

2. La determinación del sistema de ejecución forzosa habilitará al Ayuntamiento sin trámite ni requisito ulterior alguno para:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que, por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Localizar los terrenos precisos para la cesión correspondiente al porcentaje pertinente del aprovechamiento urbanístico y proceder a la ocupación de los mismos.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de ordenación complementarios que sean precisos, así como el o los proyectos de urbanización y, en su caso, edificación, pertinentes.

d) Formular y, si procede, ejecutar el o los proyectos de reparcelación forzosa, en su caso complementarios o de modificación de los que se hubieran ya formulado, necesarios para la justa distribución de beneficios y cargas, incluyendo los nuevos costes derivados de la determinación del sistema de ejecución forzosa y, entre ellos, los de gestión de este, que no podrán superar el 10% del total de los de la cuenta final de liquidación del sistema.

Artículo 117.- Ocupación y disposición de los bienes y ejecución de las obras de urbanización.

1. Desde la aprobación del proyecto de reparcelación:

a) El ayuntamiento, a propuesta de la entidad gestora, podrá acordar, en favor de esta, la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes y el ejercicio de la facultad de disposición de estos en calidad de titular fiduciario.

b) Será posible la inscripción en el Registro de la Propiedad, en favor del ayuntamiento, del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a la determinación que se haga en el proyecto de reparcelación.

c) La entidad gestora podrá, hasta la conclusión de la actuación, enajenar suelo edificable reservado para sufragar los costes cuantificados en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la resolución que haya fijado el sistema de ejecución.

2. La entidad gestora podrá, al contratar la ejecución de las obras con empresas urbanizadoras, convenir el pago del precio mediante:

a) El importe de la enajenación de suelo edificable.

b) La adjudicación a la empresa urbanizadora de determinado aprovechamiento lucrativo, determinada edificabilidad o concretos solares resultantes de la urbanización. Esta modalidad de pago requerirá la aprobación del ayuntamiento.

Artículo 118.- Liquidación de la actuación.

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida esta definitivamente por el Ayuntamiento, la entidad gestora elaborará y presentará la cuenta de liquidación de la actuación.

2. Recibida la cuenta de liquidación, el Ayuntamiento deberá poner a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares, ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, habida cuenta de los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias.

3. Los propietarios a que se refiere el apartado anterior podrán formular reclamación ante el Ayuntamiento, basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo legal del recurso administrativo correspondiente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo legal establecido para la de este y previo informe de la entidad gestora. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico por la entidad gestora con cargo a la cuenta de la actuación.

4. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la entidad gestora podrá enajenar el suelo de que disponga fiduciariamente. De restar aún suelo en su disposición, deberá proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquella.

CAPÍTULO II

DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

Artículo 119. - Definición y clases de actuaciones sobre el Medio Urbano.

1. Se entiende por actuaciones en medio urbano las definidas en el artículo 5.b) del presente Reglamento.

2. Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en:

a) Actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbanizado, en los términos previstos para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

b) Actuaciones de dotación, entendiéndose por tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción

con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este. Estas actuaciones pueden ser:

1) De iniciativa pública cuando fueran promovidas por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales. Estas actuaciones tendrán por objeto cubrir un déficit dotacional en el ámbito delimitado por la actuación.

2) De iniciativa privada cuando fueran promovidas por los propietarios en los términos definidos en la legislación estatal. Estas actuaciones tendrán por objeto compensar a la Administración por un aumento de la edificabilidad, densidad o nuevos usos más lucrativos que se implanten en el ámbito delimitado para la misma.

c) Actuaciones de rehabilitación edificatoria, considerando como tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en edificios existentes, sus instalaciones o espacios comunes, en los términos previstos en la legislación de ordenación de la Edificación, incluso cuando las mismas requieran obras complementarias de urbanización.

Artículo 120.- Deberes de los propietarios afectos a actuaciones en suelo urbano.

1. En las actuaciones de reforma o renovación urbana, de conformidad con los artículos 18.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 313 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes previstos en el artículo 44 de esta última Ley para el suelo urbanizable ordenado, a excepción de la adscripción de sistemas generales. En particular, estos deberes son los siguientes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a sistemas locales, de acuerdo con la ordenación urbanística, de viales, espacios libres, equipamientos públicos y los necesarios para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en el ámbito delimitado para la actuación correspondiente.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del ámbito delimitado para la actuación, con destino al patrimonio público de suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado, salvo que deba destinarse a vivienda protegida.

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

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

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

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

h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre construcciones y edificaciones que deban ser demolidas, así como las obras, instalaciones, plantaciones, sembrados y otros derechos análogos, que no puedan conservarse.

i) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para la completa ejecución del proyecto de urbanización. La exigencia de un porcentaje superior deberá justificarse en razón de las circunstancias concurrentes.

j) Edificar los solares resultantes o rehabilitar la edificación existente que deba mantenerse de conformidad con la ordenación aprobada.

2. En las actuaciones de dotación, de conformidad con el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes que recaen sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado. No obstante, de conformidad con tales preceptos, en el cumplimiento de los mismos se realizará en los siguientes términos:

a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no puede empeorar.

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

c) El aprovechamiento se podrá monetizar para la financiación pública de la actuación y, en el supuesto que se destine a Patrimonio Municipal del Suelo, será para financiar actuaciones de reforma o renovación urbana.

d) En caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en el ámbito correspondiente, la misma se podrá sustituir por la entrega de suelo edificado o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario emplazado en dicho ámbito.

3. En las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de acuerdo con sus características y alcance, serán exigibles los deberes previstos en el artículo 18.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. En particular estos deberes son:

a) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

b) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

c) Completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.

d) Edificar o rehabilitar la edificación existente.

4. Cualquiera que sea la categoría de intervención sobre el medio urbano, si la intervención se realizara en zonas de alto grado de degradación, se podrá modular el cumplimiento de los deberes urbanísticos para posibilitar la efectiva regeneración del tejido urbano y rehabilitación edificatoria.

Con carácter excepcional, y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

Artículo 121.- Clases de iniciativa y personas promotoras.

1. Las iniciativas para la ordenación, delimitación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, podrán ser públicas o privadas.

2. La Administración o el particular podrán promover para su ordenación y delimitación la tramitación del instrumento urbanístico adecuado, que podrá consistir en:

a) Modificación del Plan General.

b) Plan de Mejora o Incremento de la Competitividad.

c) Plan Especial para la implantación de usos comerciales o terciarios.

d) Programas de Actuación sobre el Medio Urbano.

3. Cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

a) Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación de la documentación gráfica correspondiente.

b) Propuesta de la ordenación.

c) Memoria de viabilidad económica 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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

d) Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación básica de evaluación ambiental.

4. Si el planeamiento que ordene y delimite una actuación sobre el medio urbano no estableciera la naturaleza pública o privada de la iniciativa, será posible cualquiera de ellas.

5. Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.

6. Podrán promover las actuaciones en el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas cuando sean de iniciativa pública, los particulares cuando sean de iniciativa privada. Estos últimos podrán ser:

a) Los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.

b) Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.

c) Las cooperativas de viviendas.

d) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan en dichas operaciones en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores.

7. Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones promovidas.

Artículo 122.- Delimitación y ordenación de las actuaciones por programas de actuación sobre el medio urbano.

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relación con el artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites:

a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.

b) Información pública de un mes con audiencia a todos los afectados.

c) Aprobación definitiva por el Pleno Municipal.

d) El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los propietarios y los que hubieran presentado alegaciones durante el trámite de información pública.

3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.

b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.

c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.

d) Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.

e) Documentación ambiental.

4. Asimismo, deberá acompañarse a la documentación anteriormente expuesta, la necesaria para la gestión y ejecución de la actuación que se detalla en los siguientes artículos para la ejecución de las actuaciones en el medio urbano de naturaleza pública o privada siempre que sea necesario en atención a la naturaleza y características de la actuación:

a) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución cuando fuera necesaria. Se entiende por tal la distribución entre todos los afectados de los costos derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación a retribuir su actuación.

b) Plan de realojo y retorno, cuando fuera procedente.

c) Proyecto de urbanización, si hubieran obras de urbanización.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión. No obstante, estos documentos podrán presentarse con posterioridad.

e) Propuesta de gestión de la actuación.

f) Cualquier otro documento que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión.

5. El municipio podrá elegir para el desarrollo de las actuaciones sobre el medio urbano cualquier de los sistemas de ejecución, públicos o privados, regulados en la citada Ley, así como los previstos en la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas o de régimen local, que sean adecuados a las características de la actuación.

Salvo que el plan determine la forma de gestión, el promotor público o privado, propondrá la forma de gestión que considere más adecuada para la realización de la actuación sobre el medio urbano de que se trate. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

En el supuesto que la actuación afecte a una o varias parcelas que pertenezcan y sean promovidas por un propietario único, por los propietarios que actúen por unanimidad o por una comunidad “pro indiviso” que actúe igualmente por unanimidad, el ayuntamiento podrá, en la resolución que apruebe la adjudicación, establecer y adjudicar directamente el sistema de concierto.

Artículo 123.- De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza pública.

1. Si la actuación fuera de naturaleza pública, las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística regulados en este Reglamento, que sean adecuados a las características de la actuación.

2. En las actuaciones de iniciativa pública sobre el medio urbano, la Administración deberá, con carácter previo, resolver, mediante acuerdo plenario, si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público.

3. Si la actuación sobre el medio urbano es de gestión directa podrá ser ejecutada directamente por la Administración actuante, ente instrumental o un consorcio constituido al efecto mediante expropiación.

4. Si la actuación sobre el medio urbano es de gestión indirecta, será mediante concurso público con las siguientes particularidades:

a) Las bases del concurso deberán determinar los criterios de adjudicación, entre ellos, el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, cuando la adjudicación se hace mediante un complejo inmobiliario, o, en su caso, las fincas resultantes de la actuación que correspondan a los propietarios. Asimismo, las bases determinarán el porcentaje o finca resultante de la actuación que corresponda al propio adjudicatario del concurso por su participación en la actuación.

b) Podrá concurrir al concurso cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, estos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en este Reglamento para las Entidades Urbanísticas de Gestión.

c) La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios

afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda mejorando su accesibilidad y eficiencia energética y las que establezcan límites más restrictivos al cumplimiento del deber legal de conservación.

5. Adjudicado el concurso y suscrito el pertinente contrato, el adjudicatario del concurso presentará ante la Administración la documentación precisa para la ejecución que, con carácter mínimo contendrá los siguientes documentos:

a) Propuesta de reparcelación, en el que se adjudicará el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de la actuación y al adjudicatario del concurso de conformidad con las cuotas que resulten de las bases de la convocatoria y del propio contrato suscrito con el adjudicatario.

b) Proyecto de expropiación, donde se valorará los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa de ejecución, así como las indemnizaciones que correspondan a cada propietario por las preexistencias a demoler o derechos de realojo y retorno, con el contenido establecido para estos proyectos en el artículo 37 de este Reglamento.

c) Plan de realojo o retorno cuando fuera procedente, que consistirá en que el adjudicatario del concurso que asume la condición de entidad beneficiaria de la expropiación deberá facilitar al ocupante legítimo de una vivienda, una vivienda que, como mínimo, se ajuste a las condiciones de vivienda de promoción pública y se entregará al ocupante legítimo en régimen de propiedad o alquiler, según el título que disponga el ocupante. Se podrá sustituir por una compensación en metálico en el caso que ambas partes estén de acuerdo o sea imposible, y así se justifique, disponer de una vivienda. La entrega de la vivienda y, en su caso, la compensación económica constituirá el justiprecio indemnizatorio y se hará efectiva en el acta de ocupación y pago que se levantará una vez aprobada definitivamente la ejecución de la actuación.

d) Proyecto de urbanización cuando fuera necesario.

e) Estatutos y bases de actuación en el supuesto que el adjudicatario sean los propietarios de la actuación.

f) Cualquier otro documento necesario para la ejecución.

6. El procedimiento se ajustará a los siguientes trámites:

a) Presentada la iniciativa si estuviera completa, se aprobará inicialmente por la Alcaldía, con publicación de la relación provisional de los ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.

b) Información pública durante dos meses con audiencia a todos los afectados.

c) Aprobación definitiva por el Pleno, con publicación del listado definitivo de ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.

d) Levantamiento de las Actas de ocupación y pago a todos los propietarios con derecho a indemnización y a los ocupantes legítimos de vivienda.

Artículo 124.- De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

El promotor de la iniciativa deberá presentar la pertinente solicitud para la ejecución de la actuación conteniendo los siguientes documentos:

a) Referencia a la ordenación del ámbito en el supuesto que la actuación esté delimitada y ordenada en el correspondiente instrumento de planeamiento. En el supuesto que se ejecute la actuación conjuntamente con el Programa de actuación sobre el medio urbano (PAMU) recogido en el artículo 122 de este Reglamento, se anexionara la documentación a dicho instrumento de delimitación y ordenación.

b) Propuesta de reparcelación para realizar la equidistribución, cuando fuera necesaria, con el contenido establecido en el artículo 32 y concordantes de este Reglamento que fueran necesario. Esta propuesta formulará la distribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. A estos efectos, se tomarán como base las cuotas de participación de los propietarios, bien en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, bien en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, teniendo en cuenta, en su caso, el acuerdo al que se haya llegado con las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación. Asimismo, la propuesta de proyecto de reparcelación deberá recoger los aprovechamientos y gastos de urbanización que correspondan a los propietarios que no han formulado la iniciativa, quienes serán considerados como adjudicatarios provisionales hasta que formulen, en el período de información pública, su deseo de adherirse o no a la iniciativa. La reparcelación deberá contener la cuenta de la Liquidación Provisional, en cuyo "haber" se incluirán las indemnizaciones que, en su caso, correspondan al propietario o el porcentaje que le corresponda de las ayudas o subvenciones que se otorguen a la actuación, compensándose las de distinto signo. En hojas individualizadas de justiprecio se deberán valorar los aprovechamientos de los propietarios que no se adhieran a la iniciativa y que, en consecuencia, serán expropiados, así como las indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencias o cualquier otro concepto.

c) Cuando fuera procedente, el plan de realojo temporal y definitivo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación estatal y autonómica, y en todo caso teniendo en cuenta lo siguiente:

1) Constituye una obligación del propietario de la vivienda por el tiempo de duración del contrato.

2) El propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante legítimo, por el tiempo de duración del contrato, una vivienda durante el período de ejecución de la urbanización hasta que sea posible el retorno, vivienda que dispondrá de similares condiciones a la que ocupaba legalmente y también en régimen de alquiler con renta que no podrá exceder en más de 25% a la que abonaba o, en su caso, la propia del inmueble arrendado.

3) Una vez ejecutada la urbanización, el propietario de la vivienda deberá garantizar al ocupante el retorno a la actuación adjudicándole una vivienda que se le entregará en concepto de alquiler en las mismas condiciones pactadas o, en su caso, asignándole una renta adecuada y propia de la vivienda asignada y esta vivienda no podrá ser inferior a la mitad de la superficie que tenía el inmueble a sustituir y nunca inferior a 90 m². En el caso que la vivienda a sustituir fuera inferior a 90 m², la vivienda que se entregue al ocupante deberá ajustarse a las condiciones de la misma, y además deberá de adjudicarse en el mismo solar o en el entorno y solo cuando no fuera posible y, además esté debidamente justificado, podrá sustituirse por una indemnización, todo lo cual deberá hacerse constar en el Plan de Realoho.

4) La Administración deberá garantizar que la propuesta del plan de realoho contempla a todos los ocupantes legales que tengan derecho.

d) Convenios urbanísticos que correspondan para facilitar la gestión, en particular, convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor de la iniciativa para facilitar el acceso a las ayudas o subvenciones que pudieran otorgarse dentro de los planes de financiación de las Administraciones a que se refiere el artículo 311 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

e) Propuesta para la gestión de la actuación, que podrá ser por cualquiera de los sistemas establecidos en la legislación urbanística, contratación administrativa y legislación de régimen local, así como cualquiera que el promotor considere conveniente en orden a facilitar la gestión, incluyendo convenios suscritos entre los propietarios y empresa, entidad o asociación que aporte fondos, en la forma reseñada en el artículo siguiente. El municipio, al resolver el procedimiento de adjudicación de la iniciativa, determinará la forma de gestión que estime oportuna, sin quedar vinculada por la propuesta formulada.

f) Los Estatutos y bases de actuación en el supuesto de que la iniciativa la formulen los propietarios incluidos en la actuación. En su caso, los estatutos de la comunidad de propietarios o de la cooperativa de viviendas, cuando cualquiera de ellas fuera la promotora de la iniciativa.

g) Proyecto de urbanización si fuera necesario.

h) Valoración de la monetización del aprovechamiento medio en el caso que se opte por su monetización. En este caso, deberá acompañarse el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico

municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.

i) Aval para responder de la urbanización correspondiente al 15% del importe de la misma.

j) Proyecto de división horizontal o complejo inmobiliario en el caso que la actuación englobe la renovación edificatoria.

Artículo 125.- Del procedimiento de ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada.

El procedimiento de tramitación de la iniciativa se ajustará a los siguientes trámites:

a) Presentada la solicitud con la documentación pertinente se otorgará un plazo de quince días para su subsanación en el caso que no estuviera completa.

b) Subsanada la documentación en el caso que así fuera requerida por los servicios municipales, y previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, se aprobará inicialmente la propuesta de adjudicación junto con los documentos aportados por la Alcaldía. En este acto se deberá publicar la relación provisional de inmuebles a sustituir, así como de ocupantes legítimos de viviendas con derecho al realojo y retorno, incluido en el Plan de realojo y retorno aportado.

c) Aprobada inicialmente, se abrirá un periodo de información pública en el boletín oficial de la provincia por un plazo de dos meses y se notificará a todos aquellos interesados que no hubieran suscrito la iniciativa por igual plazo. En particular se deberá notificar:

1) A los propietarios de la actuación que no hayan formulado la iniciativa, quienes durante el plazo de dos meses deberán optar entre adherirse a la iniciativa y, por tanto, mostrar su conformidad con el aprovechamiento que se les adjudica en el proyecto de reparcelación de manera provisional y los gastos de urbanización correspondientes, eliminándose en este caso la hoja individualizada de justiprecio donde valora su aprovechamiento o, en su caso, no adherirse a la iniciativa en cuyo supuesto su aprovechamiento y gastos de urbanización previstos en el proyecto de reparcelación se le adjudica a la entidad beneficiaria de la expropiación que, sería la entidad adjudicataria de la iniciativa, pudiendo mostrar su disconformidad con la valoración contenida en la Hoja de Aprecio individualizada, aportando una tasación o valoración alternativa.

2) A los ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno, que podrán mostrar su conformidad o no al plan de realojo temporal y definitivo presentado en la solicitud por el promotor, pudiendo aportar los documentos acreditativos de los requisitos legales para ser reconocidos como tales o renunciar al mismo o, en su caso, solicitar una indemnización económica. La falta de contestación de los interesados no paralizará el procedimiento, aprobándose el plan de realojo temporal y definitivo tal y como se ha presentado en la solicitud. Asimismo, es posible reconocer el derecho con posterioridad al acuerdo por el que se adjudica el sistema.

3) A todos los terceros que puedan resultar afectados por la actuación incluidos a los propietarios desconocidos y también los propietarios conocidos cuando se desconozca su domicilio; así como a los litigantes por cualquiera de las causas que afecten al dominio de las fincas afectas a la actuación, en la forma establecida en las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

d) A la vista del resultado de la información pública y la audiencia y previo informe técnico y jurídico, el Alcalde o la Junta de Gobierno en el caso de grandes ciudades aprobará la iniciativa definitivamente, publicando también el listado definitivo de inmuebles a demoler, así como de ocupantes legítimos de vivienda con derecho al realojo y retorno.

e) Corresponderá al Pleno de la corporación, la adjudicación de la iniciativa sin estar vinculado por la propuesta formulada por el promotor y la determinación del sistema de ejecución, pudiendo ejecutar el adjudicatario las obras de urbanización por sí mismo o contratarlas con terceros.

f) El plazo para la aprobación del presente procedimiento será de tres meses desde que hubiera finalizado el plazo de información pública. En caso de que no hubiera recaído resolución expresa, se entenderá aprobado por silencio administrativo.

g) El acuerdo de aprobación definitiva será publicado en el boletín oficial de la provincia y en la sede electrónica del ayuntamiento y se notificará personalmente a todos los que han formulado alegaciones en el plazo de información pública y a todos los terceros afectados con indicación de los recursos pertinentes, advirtiéndolo expresamente en el acuerdo que contra la aprobación definitiva cabe recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, previo recurso potestativo de reposición. En el caso de propietarios no adheridos o con derecho de indemnización, deberán mostrar su disconformidad con la valoración asignada en el plazo de veinte días, desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva, ante la Comisión de Valoraciones a quien corresponde la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.

h) Una vez aprobada definitivamente la iniciativa, se levantarán las pertinentes actas de ocupación, abonando al propietario no adherido el justiprecio fijado en el acuerdo de aprobación definitiva y las otras indemnizaciones que procedan por demolición de preexistencia o realojo y retorno. La entrega de la vivienda, en su caso, o la cantidad que proceda abonar a los propietarios por cualquier indemnización, incluido el justiprecio a los propietarios no adheridos, constituirá el justiprecio indemnizatorio que se hará efectivo mediante la pertinente acta de ocupación y pago, que constituirá el título inscribible; todo ello sin perjuicio del derecho de los propietarios no adheridos u ocupantes legítimos con derecho a realojo y retorno de impugnar el justiprecio abonado, ante la Comisión de Valoraciones, quien fijará definitivamente el justiprecio en vía administrativa, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 112 de este Reglamento.

Artículo 126.- De la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de naturaleza privada por convenio con la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos para la ejecución.

1. En el supuesto que la iniciativa la asuma una empresa, entidad o asociación que aporte los fondos precisos, la actuación en el medio urbano podrá ser tramitada directamente por dicha entidad siempre y cuando esté avalada por todos los propietarios mediante el oportuno contrato suscrito entre dicha entidad y los propietarios, aportando la empresa, entidad o asociación los siguientes documentos:

a) Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) con el contenido establecido en el artículo 122 de este Reglamento si la actuación no estuviera delimitada o no dispusiera de ordenación. En el caso que se tratara de la ejecución de una intervención en medio urbano ordenada y delimitada en el correspondiente instrumento urbanístico, habría que hacer una breve referencia a la ordenación del ámbito.

b) Certificación registral y catastral de la titularidad del suelo y/o edificación afecta a la actuación, así como levantamiento topográfico de las fincas afectadas.

c) Identificación de la empresa, entidad o asociación que asuma la gestión del sector, con especial referencia a su solvencia técnica y económica.

d) Convenio urbanístico de gestión que, como mínimo, deberá tener el siguiente contenido:

1) Descripción de las fincas afectadas con el contenido exigido en los artículos 34 y 35 de este Reglamento.

2) Adjudicación de las parcelas en que se materialice la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas necesario para reajustar su proporción, así como la determinación de la monetización de la cesión del 5% o 15%, según se trate de actuación de rehabilitación edificatoria o reforma o renovación urbana o dotación, del incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación como participación del Ayuntamiento en la plusvalía según el caso que corresponda. En el caso que se opte por monetizar esta cesión al Ayuntamiento, deberá acompañarse al convenio urbanístico el correspondiente informe de tasación que deberá ser ratificado por el técnico municipal durante el proceso de tramitación de la iniciativa de conformidad con el procedimiento de valoración del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, incorporándose el correspondiente informe del técnico municipal en el documento que obtenga la aprobación definitiva para la expedición de su correspondiente certificación.

3) Contrato suscrito entre todos los propietarios y la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos en virtud del cual cada propietario le cede a dicha empresa, entidad o asociación parte de su aprovechamiento para retribuir la participación de esta empresa, entidad o asociación en la actuación.

4) Adjudicación de las parcelas o porcentaje en el complejo inmobiliario o techo edificatorio que corresponda a cada propietario y a la propia empresa, entidad o asociación que aporte fondos, determinado de conformidad con la participación que corresponda a la empresa, entidad o asociación que aporte fondos por su participación en la operación para retribuir su actuación, según lo convenido entre dicha empresa y todos los propietarios.

5) La descripción expresa de las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15% del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, que podrán consistir en la afectación real de las fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema. En el supuesto que se opte por la prestación de fianza, se deberá aportar, en el momento de la suscripción del convenio con la Administración actuante, el pertinente aval para responder del 15% de los gastos de urbanización.

6) El procedimiento de liquidación final de la actuación.

7) La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.

8) Las previsiones y los compromisos sobre la edificación y forma de ejecutar las obras necesarias si por sí mismo o contratadas a un tercero, debiéndose justificar la disponibilidad de fondos necesarios para asegurar la actuación de renovación edificatoria en el supuesto de la actuación incluya esta obligación y se haya previsto la compensación a propietarios mediante la adjudicación de aprovechamiento en un complejo inmobiliario a implantar o modificación del existente.

9) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

e) Proyecto de urbanización si fuere necesario.

2. Presentada la iniciativa acompañada de la documentación expuesta, la Alcaldía o la Junta de Gobierno Local cuando se trate de un municipio de gran población, previo informe técnico y jurídico, podrán adoptar alguno de los siguientes acuerdos:

a) Admitir la iniciativa para su tramitación. Ello comportará la asunción de la iniciativa presentada, incoando de forma conjunta los expedientes para el establecimiento del sistema de ejecución y adjudicación de la ejecución a la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos y la aprobación inicial del convenio urbanístico y del Proyecto de Urbanización, así como del PAMU en el caso que su hubiera sido necesaria su presentación.

b) Requerir de subsanación al promotor, otorgando un plazo de subsanación no inferior a quince días.

c) Inadmitir la iniciativa por razones de legalidad.

3. Admitida la solicitud, se acordará el trámite de información pública y audiencia a los afectados por plazo de dos meses. Asimismo, se publicará la relación provisional de inmuebles a sustituir y de los ocupantes legítimos de viviendas con derecho al realojo y retorno.

4. El Pleno del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico, establecerá y adjudicará, si procede, el sistema a la empresa, entidad o asociación que aporte los fondos y en el mismo acto se aprobarán definitivamente el convenio urbanístico, el proyecto de urbanización y el resto de los documentos presentados con la iniciativa. La resolución del Pleno se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento, así como notificada personalmente a todos los afectados.

5. El plazo para dictar la resolución del establecimiento y adjudicación del sistema y documentación incorporada será de tres meses a contar desde la fecha de finalización de la información pública. Si no hubiera recaído resolución en el referido plazo, el promotor podrá entender otorgada la adjudicación y aprobados los documentos presentados por silencio administrativo positivo, estando obligada la Administración actuante a expedir la certificación constitutiva del acto presunto positivo generado en el plazo de quince días desde la solicitud.

6. Será inscribible la certificación expedida por la Secretaría Municipal del acuerdo de aprobación definitiva y de los documentos aprobados junto con las actas de ocupación y pago levantadas en su caso, así como la certificación municipal del silencio positivo generado.

Artículo 127.- De los complejos inmobiliarios.

1. Los propietarios afectos a una actuación en el medio urbano tienen derecho a la distribución equitativa de beneficios y cargas y, en su caso, conforme al coeficiente o porcentaje que corresponda en un complejo inmobiliario emplazado en el ámbito.

2. Cuando sea necesaria la constitución de un complejo inmobiliario se estará a lo dispuesto en la legislación estatal de suelo.

CAPÍTULO III

DE LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES SOBRE ASENTAMIENTOS RURALES

Artículo 128.- Actuaciones sobre asentamientos rurales.

1. Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación pormenorizada de áreas de suelo rústico de asentamiento rural determinarán, cuando proceda, las condiciones y en su caso los ámbitos para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos o para la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas por el propio planeamiento.

2. Asimismo, según la dimensión, estructura de propiedad o actuaciones a desarrollar, el planeamiento podrá delimitar una o varias unidades de actuación en el asentamiento rural para ejecutar mediante actuaciones urbanísticas aisladas o de forma integral.

3. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:

a) Pública, con cualquiera de las finalidades de completar la urbanización para que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares o

ejecución de sistemas generales y locales, mediante los sistemas de expropiación o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales.

b) Privada, con la finalidad prevista de completar la urbanización de las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural a fin de que alcancen la condición de edificables, directamente sobre las parcelas de suelo rústico de asentamiento o previa normalización de fincas.

4. Para la ejecución y gestión de las actuaciones integrales en asentamientos rurales el planeamiento podrá establecer cualquiera de los sistemas de ejecución de planeamiento establecidos en este reglamento, si bien tendrá preferencia los sistemas de ejecución pública, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución privada cuando así lo permita la estructura de la propiedad y las circunstancias socioeconómicas del ámbito. Entre los sistemas de ejecución pública, tendrá preferencia el de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y dotaciones públicas y la ejecución de los mismos. Asimismo, en los supuestos que así lo requiera, podrá implantarse el sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.

Artículo 129.- Modulación sobre los deberes.

En las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural o zonas con alto grado de degradación, el planeamiento urbanístico modulará el cumplimiento de los deberes previstos en la legislación del suelo a fin de conseguir una ordenación adecuada a dicho espacio.

Artículo 130.- Actuaciones aisladas privadas en suelo rústico de asentamiento rural.

1. Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de terrenos en suelo rústico de asentamiento rural sobre sus propias parcelas, cuando así este prevista en la ordenación pormenorizada del asentamiento rural.

2. Para ello, se deberá proceder, en su caso, a la previa normalización de la parcela conforme a lo previsto en el artículo 132 de este Reglamento, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

3. Las licencias urbanísticas impondrán los deberes necesarios para asegurar que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares y los que determine la ordenación, de entre los siguientes:

a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.

b) Cumplir los deberes legales para la materialización del aprovechamiento edificatorio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 158 y concordantes de este Reglamento.

c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

4. Los deberes precedentes serán exigibles sin perjuicio del resto de las obligaciones que sean aplicables con arreglo al régimen general establecido para las licencias urbanísticas.

5. Para que las parcelas de suelo rústico de asentamiento rural alcancen la condición de edificables, el propietario debe asegurar la ejecución de la totalidad de los servicios que demanden las construcciones e instalaciones objeto de licencia urbanística en la forma que se determine por el planeamiento.

6. En defecto de determinaciones expresas del planeamiento de ordenación, se consideran servicios urbanísticos mínimos a los efectos de considerar la parcela apta para edificar en suelo rústico de asentamiento rural los siguientes:

a) Acceso por vía pública pavimentada.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales mediante la conexión con las correspondientes redes generales. En particular y hasta tanto se produce su conexión con las correspondientes redes generales, las viviendas y granjas deberán disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales, quedando prohibidos los pozos negros.

7. El propietario debe costear los gastos que se deriven de la ejecución de tales servicios o, en su caso, asumir directamente su ejecución material, como condición inexcusable para el otorgamiento de la licencia urbanística.

8. Al efecto de asegurar el cumplimiento de lo establecido en el número precedente, el propietario deberá prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

9. Si el propietario asume directamente la ejecución material de la urbanización, la licencia conllevará la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

10. El deber de no ocupación y utilización de la edificación hasta completar la urbanización deberá consignarse en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a estos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Artículo 131.- Deberes legales del propietario.

1. Para la materialización del aprovechamiento edificatorio en su parcela dentro de suelo rústico de asentamiento rural, el propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones:

a) Asumir los deberes legales que le imponga la ordenación aplicable.

b) Completar y costear la urbanización hasta que las parcelas estén dotadas de los mismos servicios urbanísticos exigidos a los solares.

c) Pago de canon cuando se trate de un uso de interés público y social.

2. La fijación del canon queda atribuida a la competencia municipal, a través del acuerdo u ordenanza municipal correspondiente con arreglo a la legislación básica en materia de régimen local.

3. Para su concreción y determinación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) El tipo de aprovechamiento edificatorio.

b) El asentamiento donde se ubique la parcela.

c) La aplicación conjunta de dos o de la totalidad de los criterios precedentes.

4. Cuando se opte por abonar el canon mediante cesiones de terrenos, las diferencias de valor de estos con respecto a la cuantía del canon fijado por el Ayuntamiento se compensarán en metálico.

5. La valoración de los terrenos objeto de cesión se atenderá a los criterios establecidos en la legislación básica estatal y su desarrollo reglamentario y los criterios de reparcelación que se contemplan en este Reglamento.

Artículo 132.- Normalización de fincas del suelo rústico de asentamiento rural.

1. La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo rústico de asentamiento a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las parcelas incluidas en su ámbito y no podrá afectar a construcciones existentes, salvo las declaradas fuera de ordenación o ilegales.

3. En el caso de que las operaciones de normalización impliquen variaciones en el valor de las fincas, estas se compensarán en metálico.

4. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los interesados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días. La aprobación definitiva se protocolizará notarialmente y se hará constar en el Registro de la Propiedad.

5. De forma complementaria, se aplicarán las reglas sobre normalización de fincas establecidas en el presente Reglamento.

Artículo 133.- Actuaciones integrales en suelo rústico de asentamientos rurales.

1. La ejecución integral de un asentamiento rural o unidad de actuación delimitado en el mismo, se realizará por cualquiera de los sistemas de ejecución de planeamiento establecidos en este Reglamento.

2. En el caso que se haya optado por un sistema privado, la determinación, adjudicación y ejecución se llevará a cabo por el procedimiento y con el contenido documental establecido en los artículos 124 y 125 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV**DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS****Artículo 134.- Naturaleza y finalidad de las entidades urbanísticas colaboradoras.**

1. Las entidades colaboradoras tienen carácter administrativo y dependerán en ese orden de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

2. En el caso de las sociedades mercantiles de objeto urbanístico su sometimiento al derecho administrativo vendrá determinado en virtud de que ejerzan como ente instrumental de la Administración actuante de la que dependan, rigiéndose en lo demás por las reglas del derecho privado.

3. Las entidades urbanísticas colaboradoras pueden clasificarse en:

a) Entidades urbanísticas de gestión.

b) Entidades urbanísticas de conservación.

4. Las entidades alcanzan la personalidad jurídica con el acuerdo aprobatorio de su constitución, quedando sus efectos hacia terceros condicionados a la efectiva inscripción del mismo en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y en el caso de sociedad mercantil, además en el Registro Mercantil. En el Registro se archivará un ejemplar de los Estatutos e inscribirán todas las modificaciones que se hagan durante la vida de la entidad hasta su disolución.

5. Las entidades urbanísticas de gestión actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

Artículo 135.- Clases de entidades urbanísticas de gestión.

1. Las personas particulares interesadas podrán participar en la gestión urbanística o ejercerla, en su caso, mediante la creación de entidades urbanísticas de gestión.

2. Las Entidades urbanísticas de gestión son:

- a) Entidades urbanísticas de gestión concertada.
- b) Las Juntas de compensación.
- c) Las Sociedades mercantiles que tengan por objeto una determinada actuación urbanística prevista en el planeamiento.
- d) Las Entidades urbanísticas de tenencia de bienes de duración limitada.
- e) Entidades urbanísticas de ejecución de actuaciones en medio urbano.

3. Las entidades urbanísticas de gestión se registrarán por sus estatutos y por lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de la aplicación preferente de los preceptos específicos contenidos en este Reglamento para cada una de ellas.

Artículo 136.- Constitución de la entidad urbanística.

1. La constitución de las Entidades urbanísticas de gestión se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación, teniendo que ser aprobadas, al igual que sus Estatutos, por la Administración urbanística actuante.

2. La constitución de la entidad urbanística requerirá:

a) Aprobación inicial por la Administración actuante en el mismo expediente que la iniciativa para la adjudicación y determinación del sistema de actuación, con información pública y audiencia a los interesados.

b) Aprobación definitiva en el mismo acto que se adjudica el sistema y se aprueba la documentación propia de la gestión.

c) La publicación del texto íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación en el Boletín Oficial de la Provincia.

d) El acto constituyente de la entidad donde necesariamente se habrá de ratificar por los integrantes los documentos de gestión y de ejecución material de la actuación aprobados definitivamente por la Administración actuante, así como cualesquiera otras actuaciones urbanísticas que en relación con el ámbito de ejecución hayan llevado a cabo los promotores de la iniciativa. La certificación del acuerdo de constitución de la entidad deberá ser formalizado ante Notario o bien ante la Secretaría Municipal.

e) Inscripción del acuerdo de constitución de la entidad formalizado ante la Secretaría Municipal o Notario junto con el tenor literal de los Estatutos y Bases de Actuación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y en el Registro Mercantil en caso de las Sociedades mercantiles. A tal efecto, se remitirá por la Administración urbanística actuante o por la Secretaría de la entidad urbanística la certificación del acuerdo de aprobación definitiva,

junto con los estatutos y bases de actuación y la formalización del acto de constitución, al órgano autonómico encargado de la llevanza de tal Registro y la formalización del acto de constitución.

3. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante, debiendo quedar constancia de dichos acuerdos en el Registro de entidades.

4. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y en su caso, además en el Registro Mercantil, y cuantos actos sean exigibles conforme a los estatutos de las entidades urbanísticas de gestión.

5. Las Actas que se levanten de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la entidad, deberán figurar en los correspondientes libros, custodiados por la Secretaría de la entidad que previamente habrán de ser diligenciados por la Administración Actuante.

Artículo 137.- Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión.

1. Los Estatutos son las normas de organización y funcionamiento de las Entidades urbanísticas de gestión que representan su estructura orgánica y funcional en cuanto persona jurídica. Regulan las relaciones entre sí de los miembros de la entidad, así como las relaciones entre esta y terceras personas ajenas a ella.

2. Los Estatutos, una vez aprobados por la Administración se convierten en normas jurídicas obligatorias.

3. Serán nulas las prescripciones de los estatutos que contravengan el ordenamiento jurídico en vigor.

4. Los Estatutos contendrán como mínimo las siguientes circunstancias:

a) El nombre de la entidad, que será de libre elección, si bien será preferible su referencia al Plan Parcial o ámbito o unidad de actuación de que se trate. En caso de optar por la constitución de una entidad mercantil, su nombre o denominación es también requisito indispensable y obligatorio cuya ausencia puede implicar el ejercicio de la acción de nulidad contra la sociedad.

b) El domicilio de la entidad. El domicilio no tiene por qué coincidir con el lugar donde radiquen los terrenos integrados en ella, debiendo acudir a lo que se establezca en los estatutos y en su defecto a las determinaciones contenidas en el Código Civil, si bien en todo caso deberá radicar en el ámbito de esta Comunidad Autónoma y en lugar donde se centre efectivamente la administración de la entidad.

c) El objeto social de la entidad: que necesariamente será el de ejecutar la urbanización, la distribución de beneficios y cargas y demás actividades previstas por la ley.

d) Los fines de la entidad. Dichos fines serán, entre otros, los siguientes:

- 1) Redacción y tramitación del proyecto de reparcelación o, en su caso, ratificación del documento tramitado y aprobado.
- 2) Redacción y tramitación del proyecto de urbanización o, en su caso, ratificación del tramitado y aprobado.
- 3) Redacción y tramitación del proyecto de expropiación o, en su caso, ratificación del tramitado y aprobado.
- 4) Contratación, control y ejecución de la obra urbanizadora.
- 5) Cesión de los terrenos que correspondan a la Administración actuante.
- 6) Solicitar de la administración actuante la expropiación forzosa de las fincas cuyos propietarios incumplan las obligaciones previstas, así como el cobro de las cantidades adeudadas por sus miembros mediante la vía de apremio.
- 7) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o de administración de los bienes que integran el patrimonio de la entidad, y concretar contratos y créditos de todas clases, dentro del objeto de la entidad.
- 8) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la entidad ante cualquier autoridad u organismo público, tribunales y particulares.
- 9) En general, el ejercicio de cuantas actividades y derechos sean convenientes para el mejor cumplimiento de su objeto.
- 10) Cualesquiera otros que se acuerden acometer, adoptados con quórum suficiente por la Asamblea General, y que, encuadrándose dentro de los fines legales de la entidad, sean debidamente autorizados por la Administración Municipal.
 - e) El órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.
 - f) Expresión del ámbito, sector o unidad de actuación que constituye su objeto.
 - g) Duración.
 - h) Establecimiento de la forma de representación de los cotitulares de una finca y de las personas menores o incapacitadas. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la entidad por quienes ostenten la representación legal de los mismos.
 - i) Condiciones o requisitos para incorporarse a la entidad empresas urbanizadoras, las cuales estarán representadas por una sola persona.

j) Forma de contratación de la empresa encargada de la ejecución de la obra de urbanización que necesariamente requerirá, como mínimo, la oferta de tres empresas urbanizadoras, adjudicándose a la empresa que disponga de mayor solvencia técnica y económica y ofrezca mejores garantías y, en todo caso, cuente con el respaldo de la mayoría de las cuotas de propiedad. En el supuesto que uno de los propietarios de la actuación ostentara capacidad para ejecutar las obras de urbanización, los Estatutos podrán prever la adjudicación directamente al propietario que ostente tal condición y, en todo caso, sometido también esta adjudicación a la aprobación por la mayoría de las cuotas de propiedad. En cualquier caso, también podrán establecer los Estatutos que la empresa adjudicataria forme parte de la entidad bien como miembro sin poder de decisión o como miembro efectivo en el caso que además aporte financiación a cambio de aprovechamiento. En el caso que la urbanizadora hubiera formalizado con la entidad o los propietarios acuerdos de compensación de gastos de urbanización por aprovechamiento, concurrirán en la entidad en la proporción que corresponda al aprovechamiento adquirido.

k) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

l) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, así como los requisitos y forma de adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

m) Derechos y obligaciones de sus miembros.

n) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

o) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la entidad.

p) Normas sobre su disolución y liquidación.

q) En el caso de una entidad mercantil, deberán incluirse en los estatutos cualesquiera otras menciones obligatorias que exija la legislación mercantil.

Artículo 138.- Bases de actuación de las Entidades urbanísticas de gestión.

1. Las Bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

a) Criterios para la valoración de los siguientes elementos:

1) Fincas, bienes y derechos aportados, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación, cuando así se acuerde por unanimidad.

2) Valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de actuación.

3) Valoración de las aportaciones de empresas urbanizadoras. La valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestario del Proyecto de Urbanización o de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con la entidad en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o, si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

b) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. Este contrato tendrá carácter privado y no se registrá por el derecho administrativo de la contratación.

c) Reglas para la distribución de beneficios y cargas.

d) Reglas para la distribución de los beneficios derivados de la ejecución, con especial referencia a:

1) La adjudicación de fincas a los miembros de la entidad en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

2) Valoración de los inmuebles que se construyan cuando la Entidad esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

3) Supuestos de compensación en metálico de las diferencias de adjudicación.

e) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la entidad que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.

f) Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la entidad, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.

g) Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la entidad, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

h) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la entidad.

2. Las Bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

Artículo 139.- Normas comunes de organización y funcionamiento.

1. Los acuerdos de las Entidades urbanísticas de gestión se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca

un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse mediante recurso de alzada ante la Administración urbanística actuante.

2. En todo caso, cuando el planeamiento o la normativa aplicable imponga a la entidad urbanística el deber de conservación de la urbanización, una vez ejecutada la misma y certificada la finalización de las obras, se producirá la conversión automática de la entidad de gestión en entidad urbanística de conservación sin más trámite, asumiendo los deberes de conservación que le son inherentes, de acuerdo a lo previsto en este Reglamento y ajustando necesariamente la relación de propietarios afectados y sus cuotas a la nueva situación urbanística.

Artículo 140.- Participación de empresas urbanizadoras.

1. Podrán incorporarse a las entidades urbanísticas de gestión, como miembros o socios, personas o entidades que aporten financiación o asuman la realización de las obras de urbanización y edificación precisas, siempre que así se haya hecho constar en los Estatutos.

2. La incorporación podrá tener lugar al inicio, con ocasión de la constitución, o bien posteriormente, siempre y cuando haya estado prevista dicha incorporación, así como las condiciones de la misma en los estatutos, o en caso contrario, en la modificación de los mismos y que se realice al efecto.

3. La empresa urbanizadora podrá ser, además de la encargada de urbanizar a cambio de terrenos en el sector, propietaria originaria de terrenos, en cuyo caso se deberán delimitar con rigor los derechos y obligaciones según actúe como propietaria o como empresa urbanizadora.

Artículo 141.- Normas específicas para las entidades urbanísticas de conservación.

1. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas anteriormente o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

2. La transformación automática de la Entidad de gestión en Entidad de conservación conlleva, de forma inherente, su inscripción registral por parte de la Administración actuante.

3. La disolución de las Entidades urbanísticas de gestión preexistentes se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante que se entenderá implícito en el acuerdo de recepción de la urbanización si así lo pidiera la entidad.

4. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, salvo que se haya constituido la pertinente Entidad de conservación o se haya producido la conversión automática de esta.

Artículo 142.- Obligaciones de las Entidades urbanísticas de conservación.

1. La obligación de los promotores, urbanizadores y constructores se extiende hasta que se haya constituido una entidad urbanística de conservación o se haya producido la recepción por parte de la Administración.

2. La pertenencia a la entidad urbanística de conservación será obligatoria para todos los propietarios de los solares, los cuales a través de las mismas participan en la gestión urbanística.

CAPÍTULO V

DE LA RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 143.- Deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento.

2. En las obras de urbanización realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el número 1 de este artículo para el Ayuntamiento, y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de actuación o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento de ordenación urbanística así lo disponga.

4. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de actuación correspondiente.

b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

5. No podrá ser objeto de conservación por los particulares constituidos en entidad urbanística de conservación aquellas obras o servicios que estén municipalizados o sean objeto de concesión administrativa.

Artículo 144.- El deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización.

1. La conservación y funcionamiento de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante a partir de la recepción definitiva de la totalidad de ellas o de la recepción parcial por fases completas, salvo que las determinaciones del Plan, sus instrumentos de desarrollo o la normativa urbanística, establezcan que la obligación de conservar ha de recaer sobre otros sujetos, a cuyos efectos se indicará el período de tiempo al que se extenderá dicha obligación. Asimismo, el deber legal de conservación finaliza en el momento que se haya generado la recepción tácita de la urbanización.

2. La conservación de las obras de urbanización corresponderá a la Administración cuando sea desproporcionada su extensión a otros sujetos con relación al total del término municipal que implique un desequilibrio no justificado entre tributos que gravan la propiedad y el coste de conservación y mantenimiento.

3. En todo caso, corresponderá solidariamente a los promotores, urbanizadores y constructores el deber de conservación y mantenimiento cuando las obras no se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, por lo que la Administración podrá dirigirse a cualquiera de ellos para exigir su cumplimiento, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que puedan corresponder a las partes para la exigencia de responsabilidad y repercusión de costes y gastos mutuos.

4. La conservación y mantenimiento de la urbanización durante el lapso de tiempo que discurre una vez han sido ejecutadas las obras de urbanización hasta la recepción definitiva por la Administración corresponderá, como sujetos obligados, al urbanizador, promotor o constructor o, en su caso a la entidad urbanística de conservación. En caso de incumplimiento del deber de conservación de la urbanización, si la recepción no se ha producido por causa imputable a la entidad urbanística o a la urbanizadora, la Administración actuante podrá exigir el pago de los costes precisos para su reparación por la vía de apremio, además de la pérdida de las garantías constituidas.

5. El contenido del deber legal de conservación y mantenimiento implicará hacer frente a las reparaciones y desperfectos que sean consecuencia de un uso normal y ordinario de los servicios en beneficio de los propietarios que formen parte de la unidad ordenada. Por otro lado, cuando la ejecución de obras privadas y el uso general realizado en beneficio del interés público ocasionen daños o desperfectos que superen el deber de conservación por el uso normal, las reparaciones serán soportadas por las personas promotoras o constructoras de urbanizaciones y edificaciones interesadas en dichas obras privadas o por la Administración.

6. El conjunto de exigencias legales de conservación y mantenimiento se configura como un deber de los promotores, urbanizadores y constructores directa e inmediatamente responsables de la ejecución de urbanizaciones y, en su caso, de las Entidades Urbanísticas de Conservación, sin perjuicio de los efectos subsidiarios de traslación o repercusión que pudieran derivar de sus relaciones con propietarios de los solares o fincas de las urbanizaciones, hasta que se produce la recepción de la urbanización o extinción del deber

de conservación. Dicho deber viene integrado por la conservación en todo momento de las condiciones de seguridad y prevención de accidentes de personas y cosas, salubridad y ornato público, tanto de las instalaciones y servicios públicos como de los solares y fincas resultantes de la ejecución de obras.

Artículo 145.- Urbanizaciones ejecutadas y no recibidas por el Ayuntamiento.

Cuando como consecuencia de la ejecución del planeamiento se haya producido por ministerio legal la transmisión del dominio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como la ejecución de obras e instalaciones de carácter dotacional público, la falta de formalización de la recepción no será obstáculo para su uso como paso público de tránsito desde y hacia otros lugares distintos de la propia urbanización, sin perjuicio de las facultades de policía municipal de ordenación de tráfico, para la racional y correcta utilización de la red viaria en la que se inserta.

Artículo 146.- Forma de instar la recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción definitiva de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de las personas responsables de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras y previos los informes de los Servicios Técnicos municipales.

2. Durante la ejecución de obras de urbanización podrá realizarse por la Administración actuante el seguimiento de las mismas girándose visitas de inspección al lugar y dándose las instrucciones necesarias para la adopción de medidas correctoras en garantía de su recepción definitiva conforme al Proyecto de Urbanización aprobado. A tales efectos se levantará acta de las actuaciones que se lleven a cabo, entregándose copia de la misma al promotor, director de obra y contratista. Dichas actas se incorporan al expediente de recepción de la urbanización.

En el caso que, como consecuencia de una inspección, sea precisa la realización de obras no contempladas en el proyecto pero que no alteren sustancialmente la ordenación o, en su caso, se imponga como consecuencia de la adaptación de obras al terreno u otras circunstancias, para su cumplimiento será preciso que el Acta levantada sea firmada por técnico municipal responsable. Dicha acta se incorporará a la Memoria de Desviaciones donde quedará reflejada la adaptación o pequeña modificación efectuada.

Cuando, solicitada la recepción definitiva, se hayan observado deficiencias de las obras de urbanización, la Administración actuante deberá determinarlas y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios, salvo los efectos del silencio establecidos en artículo 150 de este Reglamento.

3. Incumbe la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación o ámbitos delimitados.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

Artículo 147.- Incumplimiento de obligaciones de urbanización.

1. Ante el incumplimiento de las obligaciones de urbanización, de los plazos establecidos, ejecución deficiente o falta de solicitud de recepción, la Administración incoará, de oficio o a instancia de interesados, los pertinentes expedientes para determinar el alcance de los mismos, exigir su cumplimiento y depurar las responsabilidades a que hubiera lugar.

2. En la resolución definitiva de dichos expedientes podrán arbitrarse todas aquellas medidas que resulten proporcionadas y adecuadas al fin perseguido, que es el de la puesta en funcionamiento de la urbanización conforme al planeamiento. En particular, podrá adoptarse la declaración formal de incumplimiento, con efectos sobre los sistemas de ejecución y la gestión urbanística, así como destinar en ejecución subsidiaria las garantías depositadas a la adopción de medidas correctoras y de subsanación.

Artículo 148.- Legitimación de los propietarios para instar la recepción de las obras de urbanización.

1. Ejecutada la urbanización, cuando a los responsables de la ejecución no sea posible localizarlos, una vez publicado el edicto correspondiente, los propietarios de solares o fincas, constituidos como comunidad de propietarios conforme a la legislación sobre la división de la propiedad horizontal, podrán instar el inicio del procedimiento para la recepción definitiva.

2. Transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años, las garantías depositadas para responder de las obligaciones contraídas entrarán a formar parte del patrimonio público de suelo, plazo durante el cual podrá ser solicitada su devolución por los responsables de la ejecución, que se llevará a cabo una vez se detraigan o compensen en concepto de responsabilidad los gastos y costes generados por el incumplimiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior.

Artículo 149.- Documentación y forma para la recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de obras de urbanización se sujetará a las reglas establecidas en este artículo.

2. Concluida la obra se notificará tal hecho en forma fehaciente al Ayuntamiento, con solicitud de que se incoe el expediente de recepción de aquella.

3. Lo dispuesto en el número anterior será aplicable a la urbanización realizada sobre fases determinadas previstas en el proyecto de urbanización o a servicios completos, aunque no se hubiesen ejecutado las obras correspondientes a la totalidad de la urbanización prevista, pudiendo tramitarse la recepción de fases de urbanización o servicios de forma independiente, otorgando el acuerdo de recepción de fase de urbanización o del servicio los mismos efectos que la recepción de la urbanización para la fase o servicio concreto recepcionado.

4. A la solicitud de recepción se acompañará los siguientes documentos:

a) Certificación final de las obras firmada por la entidad urbanizadora y el técnico director de las obras.

b) Actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate.

c) Descripción literal y gráfica de los servicios objeto de la urbanización y valoración económica de los servicios a ceder al Ayuntamiento.

d) Descripción literal y gráfica de las parcelas dotacionales cedidas al Ayuntamiento, así como de aquellas donde se materialice la participación del Ayuntamiento en la plusvalía, acreditando su condición de solar, así como los puntos de enganche a las redes.

e) Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada.

f) Memoria Justificativa de desviaciones detallando las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto de urbanización aprobado durante la ejecución de las obras que no afecten sustancialmente a la ordenación que se ejecuta. A dicha Memoria se deberá adjuntar las actas levantadas durante la inspección municipal y, en especial, aquellas donde por los técnicos municipales se impusieran la realización de desviaciones al proyecto de urbanización. Se podrán incluir también en esta Memoria, que completará el proyecto de urbanización según dispone el artículo 55 de este Reglamento, sin necesidad de modificar el correspondiente planeamiento, los traslados de usos, aprovechamiento y parámetros urbanísticos de parcelas lucrativas adjudicadas a propietarios a otras parcelas adjudicadas a la Administración de similares características, siempre que dichos traslados se tengan que realizar debido a causas sobrevenidas de interés público, como la protección sobrevenida especial de una parcela por motivos arqueológicos, ambiental o cualquier otro que impida destinar una parcela concreta al uso lucrativo inicialmente asignado en el planeamiento y obligue por tal circunstancia adjudicar dicha parcela a la Administración para uso público. En este supuesto, esta Memoria de desviaciones deberá completarse con la pertinente modificación del instrumento reparcelatorio para realizar los reajustes en la titularidad que se hará por los trámites procedimentales previstos en el artículo 26.4 de este Reglamento.

5. Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se comprobará, en el plazo máximo de dos meses, que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización y, en su caso, a la documentación aportada en la solicitud. En el caso que de la comprobación municipal se desprenda que alguna obra urbanizadora no se ajusta al Proyecto de Urbanización o, en su caso, a la Memoria Justificativa aportada, se notificará al solicitante la totalidad de las deficiencias observadas en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el término que se señale que no podrá exceder de un mes. De las subsanaciones efectuadas se levantará acta que se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva.

6. Una vez emitido informe técnico donde se requiera al solicitante la subsanación de deficiencias, no se podrá emitir nuevo informe ni requerir al solicitante para subsanar otras distintas de las contempladas en la notificación a que se refiere el número anterior.

7. Subsanas las deficiencias y levantada el correspondiente Acta o, en su caso, constatado que la urbanización se ha ejecutado conforme al proyecto de urbanización y, en su caso, Memoria justificativa presentada, se procederá a la terminación del procedimiento de recepción mediante resolución expresa dictada por el órgano competente según el correspondiente Reglamento Orgánico. En dicha resolución se hará constar:

a) Devolución de las garantías depositadas para responder de la correcta ejecución de las obras de urbanización.

b) La cancelación de las cargas urbanísticas que gravan las fincas desde la inscripción de la distribución equitativa.

c) La extinción de los deberes que incumbían a los adjudicatarios de la ejecución.

d) Emplazamiento en el plazo de quince días a los responsables de la ejecución de la urbanización para el levantamiento de la correspondiente Acta de recepción formal.

8. En el caso de denegación, total o parcial, de la recepción instada, se deberán especificar las deficiencias concretas que la justifican. En ningún caso se podrá denegar la recepción de la urbanización por la falta de ejecución de una unidad de obra o dotación o servicio público previsto en el proyecto de urbanización cuando su inejecución haya estado motivada por imposibilidad técnica o jurídica sobrevenida o cualquier otra causa justificada no imputable al promotor. En este caso, será necesario que por el promotor de la urbanización se presente aval ante el Ayuntamiento que cubra el importe de ejecución de la misma, según presupuesto de obra contenido en el propio Proyecto de Urbanización, sustituyendo este aval al ya aportado para responder de la ejecución de las obras de urbanización que deberá devolverse tras la recepción de la urbanización.

9. Igualmente, sin perjuicio del anterior procedimiento, la recepción de la urbanización podrá llevarse a cabo mediante convenio en los términos del artículo 290 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 150.- Silencio Administrativo.

1. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida en el artículo anterior, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella.

2. En la recepción por imperativo legal, el ayuntamiento queda obligado a:

a) Conservar la urbanización, subrogándose en los contratos con las empresas suministradoras de servicios.

b) Prestar los servicios municipales obligatorios.

c) Tramitar y, en su caso, otorgar los títulos habilitantes de la edificación y ejercicio de actividades.

d) Cualquier otro previsto por la legislación.

3. En todo caso, a los efectos de la legislación hipotecaria, el transcurso del plazo tendrá el efecto de la certificación expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización.

TÍTULO II

EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA DE OTRAS ACTUACIONES PÚBLICAS

Artículo 151.- Ejecución de los sistemas generales.

1. El suelo destinado por el planeamiento a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación, salvo en las circunstancias contenidas en este Reglamento.

2. La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución.

3. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.

Artículo 152.- Expropiación Urbanística.

1. La expropiación forzosa por razones urbanísticas procede en los siguientes supuestos de utilidad pública:

a) Para la vinculación de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición. En el supuesto que la Administración anticipe la expropiación de un bien, dotación o sistema general para el que el Planeamiento haya previsto su obtención por inclusión o adscripción a un ámbito, sector o unidad de actuación, la Administración expropiante asumirá la condición en la ejecución del citado sector del propietario expropiado participando como tal en el proceso de equidistribución y ejecución del planeamiento de conformidad con las reglas de obtención onerosa de un bien de propiedad pública establecidas en este reglamento.

b) Para la constitución o dotación de los patrimonios públicos de suelo.

c) Por la declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación del planeamiento o la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

2) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

d) Por la inadecuación de los inmuebles a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas.

e) Por la declaración o catalogación administrativa, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas, así como a usos declarados de interés social.

g) Para la obtención de Sistemas Generales.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y f), y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de sus titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 153.- Procedimiento.

1. La expropiación podrá tramitarse tanto por el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación, así como los artículos 111 y 112 de este Reglamento.

2. Tanto si se opta por uno u otro procedimiento, con carácter previo a la incoación del expediente correspondiente a uno u otro procedimiento, la Administración deberá solicitar certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas fincas objeto de expropiación. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, la aplicación del procedimiento de expropiación por el que se ha optado: individualizado o por tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3. Si se optase por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el sector o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento general establecido en la legislación general de expropiación forzosa. En este supuesto, será título inscribible el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa y artículo 24 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. La declaración de urgencia en la ocupación en la legislación general de expropiación

forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

4. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución de la Administración, debidamente motivada del expediente, implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación general aplicable condicione la ocupación del bien o derecho, previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquella. La ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará por el procedimiento y el contenido establecido en el artículo 112 y concordantes de este Reglamento.

Artículo 154.- Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

En caso de discrepancia de las personas propietarias y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la administración expropiante, la fijación definitiva en vía administrativa del justo precio corresponderá a la Comisión de Valoraciones de Canarias que dispondrá del plazo de seis meses para fijar el justiprecio. Transcurrido dicho plazo sin resolución, el expropiado estará facultado para interponer el recurso jurisdiccional procedente.

Artículo 155.- Mutuo acuerdo.

1. Durante la tramitación del procedimiento expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel procedimiento podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación general aplicable.

2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualquier otra de la que sea titular la administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

3. En el caso de las actuaciones sobre el medio urbano, el pago en especie podrá realizarse sin consentimiento del expropiado, de igual modo que la liberación de expropiación tendrá carácter ordinario.

Artículo 156.- Expropiación por demora y por inactividad

1. El procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses sin que se produzca la incoación del mismo.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, determinando su presentación la iniciación del expediente de determinación del justiprecio. Transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, el expropiado podrá dirigirse a la Comisión de Valoraciones de Canarias a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La Comisión de Valoraciones de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

2. Transcurrido el plazo de cuatro años, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán advertir de esta demora a la administración competente para la ejecución del plan.

Transcurridos dos meses desde la formulación de la advertencia prevista en el apartado anterior sin que se le hubiera notificado por la administración competente la hoja de aprecio, el titular de los bienes o derechos o sus causahabientes podrán formular esta a dicha administración, determinando su presentación la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la ley y, de no ser aceptada dentro del mes siguiente, dirigirse directamente a la Comisión de Valoraciones de Canarias, que fijará el justiprecio.

La Comisión de Valoraciones de Canarias deberá resolver en el plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual sin que hubiere recaído resolución expresa el interesado podrá entender desestimada su solicitud. Igualmente, desde la solicitud, el beneficiario de la expropiación quedará subrogado, en todo caso, en el pago de los tributos que graven la titularidad del suelo expropiado.

Artículo 157.- Actuaciones urbanísticas aisladas.

1. La actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias cuando no proceda delimitar sectores, ámbitos o unidades de actuación. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cesión en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

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

TÍTULO III

PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO

Artículo 158.- Constitución y bienes integrantes.

1. Las administraciones públicas canarias deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas de carácter urbanístico, residencial o ambiental y de facilitar la ejecución del planeamiento. La percepción de transferencias o subvenciones con cargo a los presupuestos de la comunidad autónoma y por el expresado concepto de gestión del planeamiento requerirá la acreditación por la administración destinataria o interesada del cumplimiento de la obligación de constituir el patrimonio público de suelo.

2. El Patrimonio público del suelo constituye el patrimonio separado de los demás bienes de titularidad de la Administración Pública de que trate destinados al cumplimiento de los fines establecidos al efecto en la legislación del suelo y en este Título y está integrado por los siguientes bienes y derechos:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración adscritos expresamente a tal destino.

b) Los terrenos y las edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico, así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico.

c) Los ingresos percibidos en concepto de canon por actuaciones en suelo rústico.

d) Los terrenos y las edificaciones o construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

e) Cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidos en convenios o concursos públicos.

f) Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo.

3. Estos bienes deberán estar relacionados en el pertinente Registro de Explotación que se reglamenta en este Título.

Artículo 159.- Reservas de terrenos.

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

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el apartado anterior comporta:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cuatro años, prorrogable una sola vez por otros dos años. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de veinte días. La eficacia de la prórroga requerirá su comunicación a la Administración de la Comunidad Autónoma o al Cabildo insular competente y la publicación en el Boletín Oficial de Canarias o, en su caso en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto, en favor de la Administración correspondiente.

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

Artículo 160.- Destino de los bienes.

1. Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, atendiendo a la propia naturaleza del bien y de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística a cualquiera de los siguientes fines:

- a) Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) Actuaciones integradas o aisladas de renovación urbana y de rehabilitación edificatoria de iniciativa pública.
- c) Conservación o mejora del medio ambiente.
- d) Conservación o mejora del patrimonio Histórico.
- e) Actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales y equipamientos públicos u otras actividades de interés social.
- f) Conservación y ampliación de dichos patrimonios.
- g) A la propia planificación y gestión territoriales y urbanísticas, en especial al pago en especie, mediante permuta, de los terrenos destinados a Sistemas Generales.
- h) Actuaciones en áreas sujetas a renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.
- i) Ejecutar acciones para corregir las situaciones incluidas en los catálogos de impactos.
- j) Cualquier otra actividad de interés social, incluida la de carácter socioeconómico inherente al carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2. Cuando el uso de los bienes a que se refiere este artículo sea residencial, se destinarán prioritariamente a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, previo acuerdo de la administración titular del patrimonio, que habrá de notificarse fehacientemente al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días a partir de la fecha de su formulación, mediante certificación municipal en la que se declare expresamente que están cubiertas las necesidades de vivienda protegida en su territorio competencial y, en consecuencia, el carácter innecesario de dicho destino, o también cuando por sus condiciones se entienda no aptos para este fin, previo informe favorable del Instituto Canario de la Vivienda, esos bienes podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los restantes fines previstos en el apartado anterior.

3. En particular y de modo excepcional, los bienes de los patrimonios públicos de suelo municipales podrán ser destinados al pago de la deuda comercial y financiera en los términos y condiciones establecidas por la legislación estatal de suelo.

Artículo 161.- Enajenación de los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos de adjudicación previstos en la legislación reguladora de los contratos del sector público, dando prioridad a las adquisiciones destinadas a cubrir necesidades de usos dotacionales, educativos o sanitarios, cuando los permitan la regulación de los instrumentos urbanísticos. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda por aplicación de los criterios establecidos en la legislación general sobre régimen de suelo y valoraciones al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno. Cuando los procedimientos que requiere el presente apartado queden desiertos, la administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, dentro del año siguiente con sujeción a los pliegos de base que se establecieron para los procedimientos de adjudicación.

b) Cedidos gratuitamente, por precio fijado o mediante cualquier otra contraprestación, cuando tenga por finalidad el fomento o promoción de viviendas protegidas, la realización de programas de conservación, mejora medioambiental o la ejecución y en su caso gestión de otros usos previstos en el planeamiento. La cesión se efectuará mediante el oportuno convenio, y se podrá llevar a cabo a favor de cualquiera de las siguientes entidades:

1) Administraciones públicas territoriales.

2) Entidades de Derecho Público dependientes o adscritas a dichas administraciones públicas territoriales.

3) Sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación directa o indirecta de entidades a las que se refieren los dos apartados anteriores sea superior al 50%, siempre que su objeto social incluya la finalidad que justifica la cesión del suelo.

4) Fundaciones con una aportación mayoritaria directa o indirecta superior al 50% de entidades incluidas en los epígrafes 1, 2 y 3 del presente apartado.

5) El convenio referido deberá incluir expresamente que los beneficios que pudieran derivarse para la entidad cesionaria, como consecuencia del mismo, habrán de destinarse a los fines establecidos en la Ley para el patrimonio público de suelo.

c) Permutados directamente por viviendas privadas para su destino a alquiler social como vivienda protegida.

d) Permutados directamente o cedidos en uso a entidades religiosas o benéfico-sociales oficialmente reconocidas, cuando su destino sea sociosanitario, educativo o de culto.

2. La enajenación a la que se refiere la letra a) del apartado anterior, cuando se efectúe a favor de cualquier persona o entidad no incluidas en el epígrafe b) anterior, se deberá efectuar mediante concurso público a precio tasado cuando el bien se destine a vivienda protegida.

3. Lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior será también de aplicación cuando el objeto de la cesión sean viviendas protegidas o anexos de las mismas que no resulten incluidos en el concepto de patrimonio público de suelo. No obstante, lo señalado en la letra b) del apartado anterior, los bienes de los patrimonios públicos de suelo destinados a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública serán cedidos gratuitamente a la administración u organismo competente para realizar dicha promoción pública.

4. La permuta a que se refiere la letra c) del apartado 1 podrá realizarse tras la selección de las viviendas a permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva de acuerdo con la legislación de patrimonio.

Artículo 162.- Régimen de los derechos de tanteo y retracto.

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

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

a) Ejecución de actuaciones públicas de relevante interés económico o social.

b) Realización de programas públicos de protección ambiental, reforestación o de desarrollo agrícola de carácter demostrativo o experimental.

3. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo será de tres meses desde la notificación por el titular del predio a la Administración, y de un año en caso de retracto.

Artículo 163.- Registro de Explotación.

1. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un Registro de Explotación de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de estos. Los órganos competentes encargados de su gestión serán designados por las Administraciones actuantes en función de su potestad auto-organizadora.

2. La liquidación de la gestión anual de la explotación se acompañará a la de cuentas de la ejecución de los correspondientes presupuestos anuales y será objeto de control por el Departamento con competencia en materia de Administración Local y por la Audiencia de Cuentas de Canarias en los términos establecidos en la legislación reguladora de esta última.

3. El Registro de Explotación, dada su condición dinámica, tiene como finalidad suministrar información económico-financiera del conjunto de bienes integrantes del Patrimonio público de suelo. Para que pueda cumplir este objetivo, deberá quedar reflejada la captación o incorporación de bienes, su valoración y registros de los bienes generados por las transacciones realizadas por la Entidad, y presentar esta información de forma adecuada a las finalidades del Patrimonio público de suelo.

4. A tales efectos, se establecen las siguientes etapas, como método contable para suministrar información de la realidad económico-financiera y sus movimientos:

a) Análisis de datos: respecto a cuáles son los bienes intercambiados y los flujos que se producen.

b) Medición y valoración: conteniendo la expresión monetaria y sus magnitudes.

c) Registro contable de las transacciones: la inscripción se realizará en soportes documentales.

d) Información de síntesis sobre las cuentas anuales.

5. La incorporación de bienes al Registro de explotación permitirá:

a) Conocer el valor inicial del patrimonio incorporado al inicio de cada ejercicio económico.

b) Conocer las variaciones del patrimonio a lo largo del período económico.

c) Conocer el valor final del patrimonio y cuál es el resultado objetivo al término del ejercicio económico.

6. En cualquier caso, deberá evitarse la duplicidad de datos de este Registro y del inventario de bienes, debiendo articularse los mecanismos precisos para interrelacionar la información contenida en ambos.

7. Cuando con motivo de cualquier transacción llevada a cabo se produzcan variaciones en el Registro de Explotación, deberá darse cuenta al órgano competente de gobierno con la actualización correspondiente.

8. La valoración de los bienes que se integren o entren a formar parte de los bienes del patrimonio público, constituidos en masa patrimonial, serán valorados según su naturaleza conforme a lo previsto en la legislación urbanística y en el Reglamento de Valoraciones, cuantificándose en euros por el precio de adquisición, tasación, valor bursátil u otros. No obstante, con carácter anual, las valoraciones de todos los bienes, salvo los que por naturaleza no sea posible, se actualizarán en función del Índice de Precios al Consumo y de acuerdo con lo que establezca la legislación aplicable.

9. La información suministrada por el Registro de Explotación tendrá como objetivos los siguientes:

a) Poner en conocimiento del Pleno de la Corporación u órgano de gobierno equivalente de la Administración titular, al igual que en conocimiento público, de los fines o destino que tendrán los bienes integrantes del Patrimonio público de suelo.

b) Llevar la contabilidad con arreglo a los fines y reglas establecidos en la legislación general.

c) El Registro de Explotación mostrará una imagen fiable del Patrimonio público de suelo que exista en el momento. Esta fiabilidad quedará verificada a través de las distintas Auditorías que se vayan realizando.

d) Mostrar una información útil a la hora de la rendición de cuentas que se realice a través de la gestión y en la toma de decisiones y actuación de los órganos competentes de las Administraciones actuantes.

e) Homogeneizar los distintos bienes integrantes mediante una valoración de los mismos en una misma unidad.

f) Posibilitar una coordinación adecuada entre las diferentes políticas de suelo local, insular y autonómica.

10. El Registro de explotación se actualizará cada año, comprendiendo todas aquellas modificaciones producidas: altas de bienes adquiridos, bajas por enajenación, cesión o permuta, cambios de naturaleza jurídica y otros.

11. El Registro de explotación se podrá consultar a través de la sede electrónica municipal.

TÍTULO IV

ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 164.- Edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas definidos en este Reglamento.

2. Cuando la ejecución del planeamiento se realice mediante unidades de actuación, la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización. No obstante, las obras de urbanización y edificación podrán simultanearse, en la totalidad o en parte diferenciada de la urbanización, siempre y cuando por el promotor se presente garantía suficiente para cubrir los gastos de urbanización pendientes para que su parcela obtenga la condición de solar, debiendo contar, además, con autorización expresa de la entidad urbanística de gestión.

Artículo 165.- Presupuestos de la edificación.

1. La edificación de parcelas y solares requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a esta ley, para simultanear aquellas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas solo será posible con simultánea ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares.

Artículo 166.- Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social.

1. Transcurrido un año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución en suelo urbano o la recepción de la urbanización en suelo urbanizable, el ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución e, incluso, al de expropiación.

2. Excepcionalmente, la referida delimitación podrá alcanzar en suelo urbano los solares cuyo destino principal sea el uso turístico, cuando el suelo que permita tal uso sea muy escaso.

Artículo 167.- Procedimiento de declaración de sustitución de la ejecución.

1. El procedimiento de declaración de sustitución de la ejecución, en el marco de los principios generales de transparencia y publicidad, se ajustará a los siguientes trámites:

a) Incoación del expediente, de oficio o a instancia de parte, por resolución motivada del órgano municipal competente en la que se incluyan las áreas sujetas a este régimen y la identificación de todos y cada uno de los solares, la superficie y la relación de propietarios.

b) Información pública por plazo de veinte días.

c) Notificación individual a las personas interesadas, otorgándoles el mismo plazo para presentar alegaciones.

d) Aprobación por el Pleno, cuyo acuerdo deberá motivarse en las necesidades de ejecución del planeamiento urbanístico o el cumplimiento de los objetivos de este, y producirse en el plazo máximo de dos meses entre la solicitud de la declaración de la sustitución de ejecución.

e) Publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente y notificación a cada una de las personas interesadas.

2. El acuerdo conllevará la declaración de incumplimiento de los propietarios de la obligación de edificar en el plazo prescrito y la delimitación de las áreas en que se aplicará a

los solares concretos incluidos en las mismas el régimen de ejecución por sustitución, salvo que la Administración acuerde su expropiación para la promoción pública de viviendas o la implantación de usos o servicios públicos.

Artículo 168.- Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación.

1. La sustitución del propietario se realizará por concurso público convocado dentro del mes siguiente a la declaración de ejecución por sustitución.

Transcurrido este último plazo sin que el anuncio haya tenido lugar, quedará la declaración de la situación de ejecución por sustitución sin efecto alguno por ministerio de la ley y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a declarar dicha situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

2. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de simultánea urbanización.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

3. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie y, concretamente, en locales, viviendas o metros cuadrados construidos en la edificación a ejecutar.

Cuando en el concurso se presentara alguna oferta en los términos indicados en el párrafo anterior, no podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación a alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o rechazarlas todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del periodo de audiencia, convenio urbanístico, suscrito con dicho concursante y protocolizado notarialmente, preparatorio de la resolución del concurso.

4. Dentro de los diez días siguientes a la presentación del convenio, la administración actuante dictará, si procede, resolución aprobándolo, que implicará la adjudicación en favor del concursante firmante del convenio.

Artículo 169.- Efectos de la aprobación.

1. La aprobación administrativa del convenio a que se refiere el artículo anterior producirá, para cada parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La transmisión de la parcela o solar en proindiviso, y en la proporción resultante del convenio suscrito, al adjudicatario del concurso junto con el propietario o propietarios aceptantes de la oferta.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

c) La atribución al adjudicatario del concurso, con carácter fiduciario, de la facultad de disposición sobre la parte del proindiviso de la que sea titular el propietario originario a los exclusivos efectos de la constitución de garantías para la obtención de préstamos precisos para la financiación de las obras.

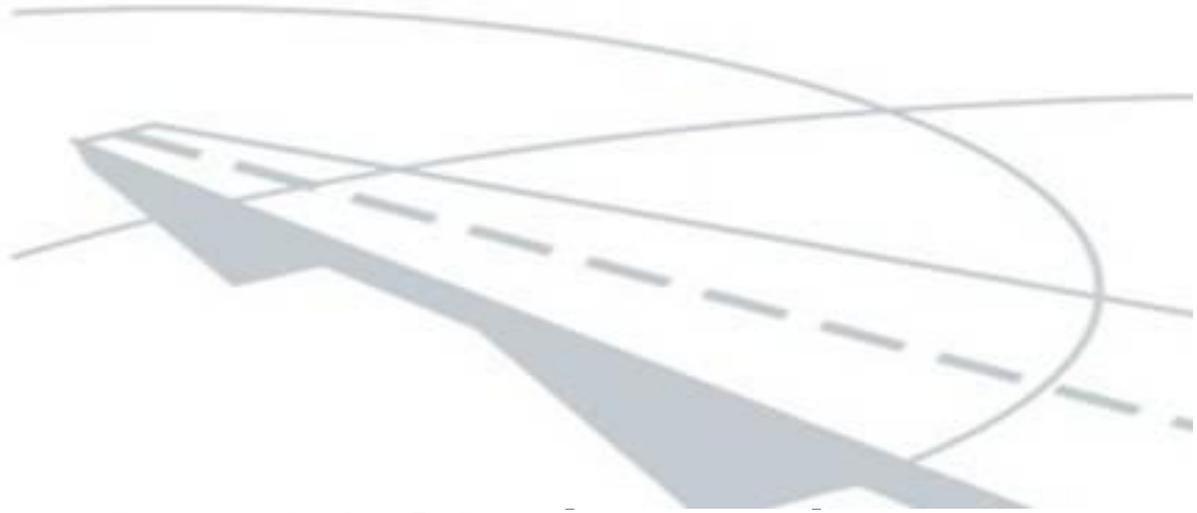
2. Salvo en los casos expresamente admitidos, la diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá al propietario, descontándose un 20% de dicha diferencia a favor de la Administración en concepto de gastos de gestión.

3. La certificación administrativa de la resolución del concurso, acompañada, en su caso, de la escritura pública del convenio urbanístico aprobado administrativamente, servirá como título para la inscripción de la transmisión forzosa en el Registro de la Propiedad.

4. En caso de quedar desierto el concurso, la administración actuante podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio público de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero que corresponden a la Administración.

Artículo 170. Incumplimiento de la persona adjudicataria del concurso.

El incumplimiento de las condiciones de adjudicación de los concursos regulados en los artículos anteriores, declarado en procedimiento en el que deberá oírse al interesado o los interesados, dará lugar a la expropiación o a nueva declaración de la situación de ejecución por sustitución.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CANARIAS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
PARTE PRIMERA	18
Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias	18
Capítulo 1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	18
1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	19
a. Exposición de motivos.	19
b. Disposiciones organizativas	21
c. Simplificación y racionalización.	22
d. Ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias	24
e. Conceptos urbanísticos.	25
f. Participación ciudadana	30
2. Reglamentos	32
a. Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias	32
b. Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias	34
c. Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias	36
d. Proyecto de Decreto por el que se regula la Organización y Funcionamiento del Registro de Planeamiento de Canarias en desarrollo de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos.	39
El artículo 23 de la norma dispone, entre otras medidas, de la creación de un registro público en el que se inscriban todos los instrumentos de ordenación ambiental, territorial o urbanística de la Comunidad Autónoma. La organización y funcionamiento de este Registro de Planeamiento vendrá regulada por un reglamento que establecerá aspectos como los actos inscribibles, los tipos de asientos y los derechos de los ciudadanos en relación con su acceso al Registro, entre otros.	39
e. Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Organización y funcionamiento del Observatorio del Paisaje.	39
Tendrá entre sus competencias el estudio, formulación de propuestas y criterios de actuación en todas las políticas públicas ambientales, territoriales y urbanísticas.	39
PARTE SEGUNDA	40
Tipología del suelo.	40
Capítulo 2. Tipología del suelo.	40
1. La recalificación automática de tipologías de suelo a la entrada en vigor de la ley 4/2017 y régimen transitorio.	40
2. Régimen jurídico del suelo.	41
a. Suelo rústico, urbanizable y urbano.	41
b. Se suprime la distinción urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado.	41
c. El suelo rústico de infraestructuras se convierte en una categoría diferenciada.	41
d. Tratamiento de la tipología del suelo en la Ley 4/2017.	42
e. Categorías especiales para el suelo rústico.	42
f. Suelo urbanizable.	43



g. Suelo urbano consolidado y no consolidado. _____	44
TALLER DE TRABAJO _____	45
El régimen jurídico del suelo de Canarias. _____	45
1. Trilogía clásica de suelo rústico, suelo urbanizable y suelo urbano. _____	45
2. Ordenación y utilización del suelo rústico. _____	47
Capítulo 3. Régimen jurídico del suelo _____	50
1. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Derechos y obligaciones. _____	50
a. Derechos _____	50
b. Deberes _____	50
2. Aprovechamiento urbanístico medio. _____	51
3. Clasificación, categorización, calificación y situación del suelo. _____	53
a. Suelo rústico, urbanizable y urbano. _____	53
b. Suelo rústico _____	53
c. Suelo urbanizable _____	58
Suelo urbanizable ordenado (SUOR) _____	59
Suelo urbanizable no ordenado (SUNOR) _____	59
d. Suelo urbano _____	59
TALLER DE TRABAJO _____	61
Deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable ordenado. _____	61
TALLER DE TRABAJO _____	63
Deberes de las personas propietarias de suelo urbano no consolidado. _____	63
TALLER DE TRABAJO _____	65
Deberes de las personas propietarias de suelo urbano consolidado _____	65
PARTE TERCERA _____	67
Planeamiento territorial y urbanístico. _____	67
Capítulo 4. Los instrumentos de ordenación del suelo. _____	67
1. Instrumentos de ordenación del suelo de Canarias. _____	67
2. Continuación del sistema de planeamiento diseñado por la DEROGADA Ley de Ordenación del Territorio de 1999. _____	68
a. Sistema de planeamiento del 99. _____	68
b. Directrices territoriales. _____	69
c. Los planes insulares de ordenación. _____	69
d. Los planes generales de ordenación. _____	70
e. Estudios de detalle. _____	70
f. Evaluación ambiental estratégica. _____	70
g. Competencia exclusiva municipal en planeamiento urbanístico. _____	73
h. La ordenación de los espacios naturales protegidos. _____	74
TALLER DE TRABAJO _____	76
Sistema de planeamiento e instrumentos de ordenación territorial. _____	76





1. Sistema de planeamiento. _____	76
2. Instrumentos de ordenación ambiental y territorial. _____	77
3. Los instrumentos de ordenación urbanística. _____	77
4. Planeamiento insular. _____	78
5. Las directrices de ordenación _____	78
6. Los proyectos de interés insular y autonómico. _____	78
7. Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU). _____	79
TALLER DE TRABAJO _____	81
Ordenación de los espacios naturales protegidos y de la Red Natura 2000 _____	81
Instrucción nº2-2017 sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos que afecten a la Red Natura 2000. _____	81
Capítulo 5. Planeamiento territorial. _____	87
1. Instrumentos de ordenación del territorio. _____	87
2. Planeamiento insular _____	88
3. Evaluación ambiental estratégica. _____	88
4. Planes insulares de ordenación y directrices de ordenación. _____	90
5. Planes territoriales de ordenación _____	93
a. Planes territoriales parciales _____	94
b. Planes territoriales especiales _____	94
c. Proyectos de interés insular o autonómico. _____	95
d. Evaluación ambiental _____	95
Capítulo 6. Planeamiento urbanístico. _____	96
1. Instrumentos de ordenación urbanística. _____	96
2. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística. _____	97
3. Planes generales de ordenación _____	98
a. Determinaciones de ordenación estructural del término municipal. _____	98
b. Estudio ambiental estratégico y el documento de avance del plan general. _____	99
4. Planes parciales _____	100
5. Planes especiales _____	100
6. Estudios de detalle _____	101
7. Catálogos _____	101
a. Catálogos de protección _____	101
b. Catálogos de impactos _____	102
8. Ordenanzas municipales _____	103
a. Ordenanzas municipales de urbanización y de edificación _____	103
b. Ordenanzas provisionales insulares y municipales _____	103
TALLER DE TRABAJO _____	105
Las viviendas vacacionales en el urbanismo de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de	



los Espacios Naturales Protegidos de Canarias), _____	105
Competencias municipales para estimar la capacidad de carga turística y/o residencial de las distintas partes del territorio y de la isla en su conjunto. _____	105
PARTE CUARTA _____	107
Ejecución del planeamiento. _____	107
Capítulo 7. Actuaciones de ejecución del planeamiento. _____	107
1. Ejecución del planeamiento urbanístico. _____	107
2. Sistemas de Ejecución. _____	107
3. Sistemas generales por la vía de la expropiación. _____	108
4. Actuaciones en materia de dotación. _____	108
TALLER DE TRABAJO _____	110
Ejecución en las unidades de actuación _____	110
Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias _____	110
Características y requisitos de las unidades de actuación _____	111
Delimitación de las unidades de actuación _____	111
Determinación de los sistemas de ejecución del planeamiento _____	111
Modalidades de ejecución _____	112
Elección del sistema de ejecución _____	112
Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas _____	113
Gastos de urbanización _____	113
Capítulo 8. Parcelación y reparcelación urbanística. _____	114
1. Parcelación _____	114
2. Reparcelaciones urbanísticas. _____	115
a. Concepto de reparcelación urbanística. _____	116
b. Efecto de la delimitación de las unidades de actuación _____	117
c. Procedimiento _____	117
d. Inscripción registral del proyecto de reparcelación _____	118
e. Exenciones fiscales _____	118
f. Valoraciones _____	118
g. Compensaciones y Reparcelación económica _____	119
Capítulo 9. Actuaciones de nueva urbanización en ejecución del planeamiento. _____	120
1. Sistemas de ejecución. _____	120
a. Sistemas de ejecución privada _____	120
• Concierto. _____	120
• Compensación. _____	120
• Ejecución empresarial. _____	120
b. Sistemas de ejecución pública _____	120
• Cooperación. _____	120
• Expropiación. _____	120
• Ejecución forzosa. _____	120
2. Sistemas de ejecución privada _____	121
a. Porcentajes para el establecimiento de los sistemas privados y reglas para computarlos _____	121





b. Requisitos _____	121
c. Legitimación para presentar la ordenación pormenorizada _____	122
Capítulo 10. Sistema de concierto. _____	123
1. Ejecución por el sistema de concierto. _____	123
2. Creación de una sociedad mercantil como entidad urbanística de gestión. _____	124
Capítulo 11. Sistema de compensación. Junta de compensación. _____	125
1. El sistema de compensación. _____	125
2. Propietarios integrados en el sistema de compensación. _____	125
3. Junta de compensación _____	125
4. Transmisión de terrenos _____	126
5. Poder fiduciario de las juntas de compensación. _____	126
6. Expropiación en el sistema de compensación _____	126
7. El proyecto de reparcelación en el sistema de compensación _____	127
Capítulo 12. El sistema de ejecución empresarial. El agente urbanizador. _____	128
1. Sustitución o cambio de los sistemas de ejecución privada _____	128
2. Requisitos para el ejercicio del sistema de ejecución empresarial _____	128
3. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado _____	129
4. Documentación _____	130
a. Memoria de gestión _____	131
b. Bases de actuación del sistema _____	132
c. Estatutos de la entidad de gestión _____	132
d. Proyecto de reparcelación _____	132
e. Proyecto de expropiación _____	132
f. Convenio urbanístico de gestión _____	133
g. Oferta de compra previa o de incorporación a sociedad mercantil _____	133
5. Facultades del adjudicatario del sistema privado _____	134
6. Situación expropiable _____	134
Capítulo 13. Sistema de cooperación (ejecución pública). _____	136
1. El sistema de cooperación los propietarios _____	136
2. Proyecto de reparcelación _____	136
3. Asociación administrativa de propietarios para cooperar _____	136
4. Forma de gestión del sistema _____	137
5. Modalidades de pago de los gastos de urbanización _____	137
Capítulo 14. Sistema de expropiación (ejecución pública). _____	139
1. Sistema de ejecución por expropiación. _____	139
2. Expropiación forzosa por razones urbanísticas. _____	139





3. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos. _____	140	
4. Bienes de dominio público _____	140	
5. Forma de gestión del sistema _____	141	
6. Justiprecio _____	141	
7. Liberación de la expropiación _____	141	
8. Procedimiento _____	142	
a. Ocupación: requisitos en caso de urgencia _____	142	
b. Fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio _____	143	
c. Mutuo acuerdo _____	143	
d. Inactividad administrativa en la expropiación _____	143	
Capítulo 15. Sistema de ejecución forzosa (ejecución pública). _____	145	
1. Características del sistema de ejecución. _____	145	
2. Forma de gestión _____	145	
3. Declaración del incumplimiento y sustitución del sistema por el de ejecución forzosa _____	146	
4. Contenido y efectos de la resolución que determine el sistema de ejecución forzosa _____	146	
5. Ocupación y disposición de bienes y ejecución de las obras de urbanización. _____	147	
6. Liquidación de la actuación _____	148	
Capítulo 16. Convenios urbanísticos _____	149	
1. Convenios urbanísticos _____	149	
2. Contenido de los convenios urbanísticos. Memoria justificativa _____	149	
3. Procedimiento de aprobación de convenios urbanísticos. _____	150	
4. Registro centralizado de convenios urbanísticos _____	152	
PARTE QUINTA _____	153	
Licencias _____	153	
Capítulo 17. Licencias urbanísticas. _____	153	
1. Actos sometidos a licencia. _____	153	
2. Actuaciones sujetas a comunicación previa _____	156	
3. Actuaciones exentas _____	157	
4. Procedimiento en la concesión de licencias. _____	158	
a. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas. _____	158	
b. Resolución. _____	158	
c. Solicitud de licencia. _____	159	
d. Plazo para resolver _____	160	
e. Silencio administrativo negativo y positivo. _____	160	
5. Eficacia temporal de las licencias. _____	161	
6. Transmisión de licencias _____	163	



TALLER DE TRABAJO	164
Títulos Habilitantes. Actos Administrativos Autorizatorios.	164
PARTE SEXTA	166
Deberes del propietario del suelo.	166
Capítulo 18. El agente edificador.	166
1. Sustitución del propietario y expropiación por incumplimiento de la función social	166
2. Concurso para la sustitución del propietario a efectos de edificación	166
3. Incumplimiento del agente edificador.	168
Capítulo 19. Entidades urbanísticas de conservación.	169
1. Entidad urbanística de conservación.	169
2. Recepción de las obras de urbanización	170
Capítulo 20. Deberes de conservación y ruina.	172
1. Deber de conservación.	172
2. Inspección técnica de edificaciones (ITE).	173
3. Ruina del edificio.	173
a. Situación legal de ruina	173
b. Ruina inminente	174
c. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención	175
TALLER DE TRABAJO	177
La rehabilitación urbanística en Canarias.	177
1. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias	177
2. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	177
a. La intervención administrativa sobre usos del suelo.	177
b. Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos	177
c. Órdenes de ejecución de obras de conservación o de intervención.	178
PARTE SÉPTIMA	180
Disciplina urbanística	180
Capítulo 21. Disciplina urbanística	180
1. Régimen transitorio.	180
a. Disposición adicional Segunda. Edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999	180
b. Suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición.	180
c. Situación legal de las construcciones preexistentes.	181
Clases de situaciones legales.	181
• Situación legal de consolidación.	181
• Situación legal de afectación por actuación pública.	181
Régimen jurídico	182
2. Régimen sancionador	183
Capítulo 22. Inspección urbanística.	185



1. Intervención administrativa en la legalidad urbanística _____	185
2. Órganos competentes. _____	185
3. Inspección urbanística. _____	186
4. La acción pública _____	187
Capítulo 23. Restablecimiento de la legalidad urbanística _____	189
1. Competencia para iniciar el procedimiento. _____	189
2. Instrucción _____	190
3. Resolución. _____	190
4. Caducidad _____	191
5. Orden y medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. _____	191
5. Ejecutividad de las órdenes de restablecimiento. _____	193
6. Régimen jurídico de la situación de fuera de ordenación. _____	193
7. Medidas provisionales _____	194
8. Medidas de ejecución forzosa y causa expropiatoria. _____	196
TALLER DE TRABAJO _____	198
Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística. _____	198
Capítulo 24. Infracciones y sanciones. _____	200
1. Concepto de infracción _____	200
2. Tipificación. _____	200
3. Multas. _____	202
4. Prescripción de infracciones y sanciones. _____	204
PARTE OCTAVA _____	206
Formularios. _____	206
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	206
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	206
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	210
a. Providencia de alcaldía _____	210
b. Informe de secretaría _____	211
c. Providencia de alcaldía _____	215
d. Publicaciones. _____	216
e. Notificaciones y certificaciones. _____	217
f. Providencias. _____	218
g. Resolución. _____	219
h. Publicaciones. _____	220
i. Informes Técnicos. _____	225
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	235



1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	235
a. Modelo 1.	235
b. Modelo 2.	236
c. Modelo 3.	237
d. Modelo 4.	239
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	240
3. Notificación a los interesados.	241
4. Anuncio.	242
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	243
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	244
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	244
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	245
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	246
a. Modelo 1.	246
b. Modelo 2.	247
c. Modelo 3.	247
d. Modelo 4.	248
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	249
a. Modelo 1.	249
b. Modelo 2.	251
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	252
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	252
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	252
a. Modelo 1.	261
b. Modelo 2.	262
13. Proyecto de Reparcelación	262
Modelo 1	262
Modelo 2.	282
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	288
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	298
16. Expediente de normalización de fincas	298
17. Apertura del trámite de información pública	307
a. Modelo 1	307
b. Modelo 2	307
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	308
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	309
a. Modelo 1.	309
b. Modelo 2.	310
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la	



administración	311
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	312
a. Modelo 1.	312
b. Modelo 2.	313
22. Anuncio de aprobación inicial.	314
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	314
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	317
25. Tramitación de las alegaciones.	317
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	318
a. Modelo 1.	319
b. Modelo 2.	319
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	322
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	323
a. Modelo 1.	323
b. Modelo 2.	325
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	325
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	326
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	326
a. Modelo 1	326
b. Modelo 2	327
c. Modelo 3	329
d. Modelo 4	330
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	331
a. Anuncio de publicación	332
b. Notificación a los interesados	333
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	334
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	335
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	336
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	337
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	338
a. Formalización mediante escritura pública	338
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	338
c. Protocolización mediante acta notarial	341
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	342
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	343
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	347



40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____	350
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	351
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. ____	352
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	354
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	356
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	359
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	362
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____	362
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	362
b. Escrito del propietario único _____	365
c. Actuación municipal _____	365
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	367
e. Información pública y notificación a los propietarios. _____	368
f. Adhesión a la Junta de Compensación. _____	369
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	370
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta _____	372
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación _____	373
j. Informe técnico _____	374
k. Informe jurídico _____	374
l. Aprobación inicial. _____	375
m. Información pública y audiencia de los propietarios _____	376
n. Aprobación definitiva _____	377
ñ. Supuestos especiales. _____	378
2. Proyecto de Compensación. _____	379
a. Formulario de Proyecto de compensación _____	379
I.- BASES LEGALES _____	379
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____	380
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES _____	381
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO . _____	384
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	384
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	385
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	385
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	385
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	385
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA _____	388



XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____	388
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____	389
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	389
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN _____	389
b. Modelo 2. _____	390
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos _____	398
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo _____	399
Parcelas resultantes _____	400
Gastos de urbanización. Estimación del coste. _____	404
Cuenta de liquidación provisional _____	404
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación _____	404
I.- BASES LEGALES _____	404
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____	404
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES _____	405
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO _____	407
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	407
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	407
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	408
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	408
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	409
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO _____	410
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____	410
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____	410
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	411
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación _____	412
COMENTARIOS PRÁCTICOS. _____	412
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA. _____	414
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación. _____	414
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación _____	414
5. Estatutos de la junta de compensación. _____	415
a. Modelo 1. _____	415
b. Modelo 2. _____	446
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines _____	447



Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	450
Título III. De los Órganos de Gobierno	455
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	463
a. Modelo 1.	463
b. Modelo 2.	472
c. Modelo 3 (con urbanizador).	477
7. La inscripción registral de la junta.	480
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	480
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	480
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	481
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	482
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	482
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	484
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	486
A) Formulación del proyecto de compensación.	486
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	489
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	490
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	490
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	491
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	491
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	492
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	493
EXPONE	494
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	494
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	494
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	507
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	509
5. Información pública: Anuncio.	513
6. Certificación del secretario	514
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	515
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	516
9. Notificaciones a interesados.	518
10. Anuncio público.	519
11. La asamblea constituyente	520





12. Adhesión a la entidad _____	520
13. Acta de constitución _____	521
14. Escritura de constitución. _____	522
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	525
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	525
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	527
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	528
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	529
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	529
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	531
3. Dictamen jurídico. _____	540
4. Aprobación inicial. _____	540
5. Anuncios. _____	541
6. Aprobación definitiva. _____	542
7. Requisitos administrativos. _____	543
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	544
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	544
2. Descripción del bien expropiado _____	544
3. Descripción de un edificio expropiado _____	545
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	545
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	546
6. Hoja de aprecio de la administración _____	546
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. _____	548
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	549
9. Propuesta de adquisición _____	550
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	551
11. Modelo de convenio _____	551
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	553
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	558
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	558
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	559
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	564
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación _____	



mediante modificación puntual del PGOU. _____	566
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	568
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	570
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	572
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	574
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. _____	578
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	580
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	583
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial _____	587
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	589
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria _____	592
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	594
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	596
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	598
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	601
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	603
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	606
1. Providencia de alcaldía _____	606
2. Informe de secretaría _____	606
3. Textos preliminares y diligencias. _____	608
4. Publicidad. _____	611
5. Alegaciones. _____	612
6. Informes técnicos. _____	613
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	616
8. Diligencias finales. _____	618
9. Informes y dictámenes. _____	619
10. Acuerdo plenario. _____	622



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**
- **Tipología del suelo en la Ley 4/2017.**
- **Instrumentos de ordenación del suelo de Canarias.**
- **Parcelación y reparcelación urbanística en Canarias.**
- **Junta de compensación de Canarias.**
- **El sistema de ejecución empresarial. El agente urbanizador en Canarias.**
- **Convenios urbanísticos en Canarias.**
- **El agente edificador en Canarias.**
- **Entidades urbanísticas de conservación en Canarias.**
- **La rehabilitación urbanística en Canarias.**
- **Procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística en Canarias.**



PARTE PRIMERA



Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias



Capítulo 1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

