

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Febrero 2013

F. NORMAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Título 6. REGULACIÓN DE LAS MODALIDADES DE
GESTIÓN SISTEMÁTICA

ÍNDICE

CAPÍTULO PRELIMINAR: MODALIDADES SISTEMÁTICAS DE GESTIÓN --	2
CAPÍTULO PRIMERO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S1. UNIDADES DE ACTUACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO -----	3
CAPÍTULO SEGUNDO: MODALIDAD ASISTEMÁTICA S2. UNIDADES DE ACTUACIÓN DE RÉGIMEN GENERAL -----	4
CAPÍTULO TERCERO: MODALIDAD ASISTEMÁTICA S3. SISTEMAS GENERALES EXTERIORES -----	14
CAPÍTULO CUARTO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S4. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTOS RURALES -----	21

CAPÍTULO PRELIMINAR: MODALIDADES SISTEMÁTICAS DE GESTIÓN

Art. 6.0.1. **Modalidades sistemáticas de gestión.**

1. El presente PGO delimita, en el plano P3 y en la BDG-15, unidades de actuación en determinados terrenos incluyéndolos en modalidades sistemáticas S1, S2, S3 y S4. Dicha inclusión atiende a las características de cada una de las unidades delimitadas, de la manera siguiente:
 - a) Modalidad Sistemática S1: Unidades de actuación de régimen transitorio
 - b) Modalidad Sistemática S2: Unidades de actuación de régimen general
 - c) Modalidad Sistemática S3: Sistemas generales ni incluidos ni adscritos
 - d) Modalidad Sistemática S4: Unidades de actuación en suelo rústico de asentamiento rural.

Art. 6.0.2. **Aplicación de la normativa del presente Título.**

1. Las unidades de actuación incluidas en los ámbitos sistemáticos señalados en el artículo anterior deberán ser desarrolladas mediante los sistemas de actuación que para cada uno de los ámbitos se establece en la ficha correspondiente, de acuerdo con los mecanismos regulados en los Títulos terceros del TRLOTENC y RGC.
2. Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, la normativa incluida en el presente Título será de obligatoria aplicación en lo que atañe a:
 - a) Las particularidades en la gestión de dichas unidades, incluyendo los procedimientos que se establecen, los cuales complementarán las obligaciones legales establecidas en los citados Títulos terceros del TRLOTENC y RGC.
 - b) Los mecanismos a través de los cuales la administración obtendrá de manera gratuita las dotaciones y equipamientos que se recogen en la correspondiente ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO PRIMERO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S1. UNIDADES DE ACTUACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO

Art. 6.1.1. **Definición de unidades de actuación de régimen transitorio**

1. El presente PGO incluye en el plano P3 y en la BDG-181 determinados terrenos dentro de la modalidad sistemática S1 caracterizados por tratarse de unidades de actuación que se encontraban en desarrollo a su entrada en vigor.
2. A los efectos del presente PGO, se entenderá que la unidad de actuación está en desarrollo cuando se haya aprobado el correspondiente instrumento de gestión.
3. El efecto de la inclusión de determinados terrenos en una modalidad sistemática S1 es que el régimen aplicable será el establecido en la normativa vigente en el momento en el cual se aprobó el correspondiente instrumento de gestión.



CAPÍTULO SEGUNDO: MODALIDAD ASISTEMÁTICA S2. UNIDADES DE ACTUACIÓN DE RÉGIMEN GENERAL

Sección Preliminar.- Consideraciones Previas

Art. 6.2.1. Descripción de la Modalidad Sistemática S2

1. El presente Plan General asigna en el plano P3 y en la BDG-181 concretos terrenos a la modalidad sistemática S2, con objeto de posibilitar la materialización directa de sus determinaciones de acuerdo con el sistema de ejecución establecido en cada caso y los mecanismos previstos para ello en los títulos terceros del TRLOTENC y RGC, para lo que:
 - a) Configura cada uno de dichos ámbitos como una unidad de actuación.
 - b) Establece de manera directa su ordenación pormenorizada completa.
 - c) Asigna el sistema de ejecución mediante el cual debe gestionarse.
 - d) Establece tanto el aprovechamiento urbanístico final de la unidad, como el aprovechamiento de derecho de los propietarios, señalando en cada caso si se trata de una unidad de actuación en equilibrio, excedentaria o deficitaria.
 - e) Establece las condiciones de programación.
2. Al final de este capítulo se incorporan las fichas normativas de los ámbitos de gestión S2 en las que se recogen las determinaciones específicas de gestión sobre cada una de ellas. Tales determinaciones se recogen asimismo en los correspondientes campos de la BDG-18 (Gestión sistemática).

Art. 6.2.2. Efectos de la delimitación de unidades de Actuación

1. Al haber incluido directamente el presente PGO los terrenos en una unidad de actuación, los mismos quedan en situación de reparcelación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa del instrumento reparcelatorio.
2. Sin perjuicio de la delimitación establecida por el presente PGO, los instrumentos de gestión que desarrollen cada una de las unidades de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5 por 100 de la superficie de su ámbito, cuando la misma sea necesaria por 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.
3. Sin embargo, tales reajustes sólo se admitirán cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista 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 del mismo. En consecuencia, no se admitirá dichos reajustes si de los mismos resultara una variación en el carácter de la unidad de acuerdo con el artículo anterior.

4. La alteración de la delimitación de una o más unidades de actuación fuera de lo previsto en el apartado anterior requerirá la modificación de la ordenación pormenorizada del presente PGO.

Art. 6.2.3. Aprovechamientos de las unidades de actuación

1. En la ficha específica de cada unidad de actuación S2 se establecen con alcance vinculante las cuantías, en *udas*, del aprovechamiento urbanístico final y del aprovechamiento de derecho atribuible a los propietarios.
2. El **aprovechamiento urbanístico final** de cada unidad de actuación S2 se obtiene como resultado de multiplicar suma de la superficie edificable máxima de las piezas lucrativas por el coeficiente *c1* que el Plan General asigna a la misma. El valor del coeficiente, que también es vinculante, resulta de homogeneizar las superficies edificables de los productos inmobiliarios que se prevé que se dispongan en el ámbito de gestión.
3. El instrumento de gestión que haya de definir las parcelas urbanísticas acordes con la ordenación pormenorizada asignará a cada una de ellas el aprovechamiento urbanístico que le corresponda. La suma de los aprovechamientos urbanísticos de todas las parcelas lucrativas deberá ser igual a la cuantía del aprovechamiento urbanístico final establecida en la ficha normativa y en la BDG-18.
4. El **aprovechamiento de derecho** atribuible a los propietarios se obtiene mediante la siguiente expresión: $am \cdot S + A1 \cdot (1 - c2c3)$, donde:

am, es el aprovechamiento medio, expresado en *udas/m2s*, del Área de Reparto en la cual se sitúa la unidad de actuación S2. Los aprovechamientos medios de las áreas de reparto son determinaciones estructurales y, como tales, sus valores vinculantes se establecen en los artículos 2.5.3 y 2.6.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

S, es la superficie total del ámbito S2 correspondiente, expresada en *m2s*.

A1, es la cuantía, en *udas*, del aprovechamiento urbanístico final de la correspondiente unidad de actuación, establecido en la ficha normativa específica.

c2, es el coeficiente de urbanización que resulta de ponderar los costes de urbanización respecto del aprovechamiento final de la unidad de actuación. El valor de *c2* se establece con carácter vinculante para cada ámbito de gestión S2.

c3, es el coeficiente que resulta de ponderar el valor inicial del suelo respecto del valor de la unidad de actuación antes de urbanizar. El valor de *c3* también se establece con carácter vinculante para cada ámbito de gestión S3.

5. Una vez cumplidas las pertinentes obligaciones urbanísticas, los propietarios de la unidad de actuación tendrán derecho a atribuirse, de acuerdo al instrumento reparcelatorio, parcelas urbanísticas lucrativas cuyos aprovechamientos urbanísticos sumen la cuantía del aprovechamiento de derecho establecido en la ficha específica y en la BDG-18.
6. Según la relación existente entre las cuantías del aprovechamiento urbanístico final y el aprovechamiento de derecho atribuible a los propietarios, cada unidad de actuación S2 se encuentra en una de las siguientes situaciones:



- a) **Unidad equilibrio:** Aquélla en la que el cociente del aprovechamiento unitario final entre el aprovechamiento de derecho está comprendido entre 0,95 y 1,05.
 - b) **Unidad excedentaria:** Aquélla en la que el cociente del aprovechamiento unitario final entre el aprovechamiento de derecho es mayor a 1,05.
 - c) **Unidad deficitaria:** Aquélla en la que el cociente del aprovechamiento unitario final entre el aprovechamiento de derecho es menor a 0,95.
7. Toda vez que las cuantías de los aprovechamientos son establecidas vinculantemente por el PGO sobre cada unidad de actuación con ordenación pormenorizada, también queda establecida su situación de equilibrio, que así se indica en la ficha específica y en el campo correspondiente de la BDG-04. En las siguientes secciones de este capítulo se regulan los procedimientos de gestión diferenciadamente para cada uno de los tres tipos de unidades de actuación S2.

Sección 1ª.- Ámbitos S2 con Unidades de Actuación en equilibrio

Art. 6.2.4. Ejecución de unidades de actuación en equilibrio

1. A los efectos del presente PGO, se considerará unidad de actuación en equilibrio aquella que así se determine en su ficha correspondiente
2. El efecto de dicha calificación es la innecesidad de efectuar trámites complementarios respecto a los establecidos en los respectivos Títulos terceros del TRLOTENC y del RGC. En consecuencia, los trámites se llevarán a cabo atendiendo al concreto sistema de ejecución previsto en la correspondiente ficha.

Sección 2ª.- Ámbitos S2 con unidades de actuación deficitarias.

Art. 6.2.5. Ejecución de unidades de actuación deficitarias

1. A los efectos del presente PGO, se considerará unidad de actuación deficitaria a aquella que así se determine en su ficha correspondiente
2. Los aprovechamientos que los titulares de terrenos situados en un ámbito sistemático S2 provenientes de una unidad de actuación deficitaria que no puedan materializarse en dicha unidad deberán ser objeto de compensación por parte de la administración.
3. El modo que el presente PGO prevé la compensación establecida en el número anterior es mediante el traslado, por medio de los procedimientos establecidos en este Capítulo, de dichos aprovechamientos no materializables en la unidad de origen a unidades de actuación excedentarias. En tal sentido, la resolución de manera favorable de los procedimientos establecidos en el presente Capítulo, servirá de base a la aprobación inicial del procedimiento de ocupación directa establecido por el artículo 151.1 RG, siendo el efecto final del procedimiento la atribución a la administración del aprovechamiento subjetivo de la unidad de actuación no susceptible de ser materializado en la unidad deficitaria de destino, y el simultáneo reconocimiento, como compensación, de acuerdo con lo establecido en el número anterior, de las oportunas unidades de aprovechamiento en la unidad excedentaria de destino.

4. De acuerdo con los artículos 39.2, y 42 del RHU el reconocimiento de las unidades de aprovechamiento en el ámbito, sector o unidad de destino se inscribirá como finca especial mediante apertura de folio independiente.

Art. 6.2.6. **Procedimientos de asignación para unidades de actuación deficitarias**

1. Se denominan procedimientos de asignación a los diferentes procedimientos que tienen como misión determinar, con anterioridad al procedimiento de ocupación directa propiamente dicho, la concreta unidad de actuación excedentaria en la que el aprovechamiento de derecho de los propietarios de terrenos situados en los ámbitos S2 provenientes de unidades deficitarias deban hacerse efectivo
2. El resultado final del procedimiento de asignación será, en su caso, la resolución administrativa que estime la idoneidad de una concreta o concretas unidades excedentarias para acoger el aprovechamiento proveniente de un determinado ámbito S2 de unidades deficitarias.
3. En la ficha correspondiente a cada uno de los ámbitos S2 el presente PGO recoge, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 144 y 14 y siguientes del RG, la programación temporal a la que deberá ajustarse su gestión. Las resoluciones administrativas previstas en los procedimientos que se regulan en los artículos siguientes, deberán dedicar un apartado específico para la comprobación de la adecuación de las actuaciones a la programación temporal
4. Los procedimientos de asignación previa podrán tener las siguientes modalidades:
 - a) Procedimiento de **Asignación con un único propietario o Autoasignación**: Situación en la que la titularidad de una parte o de la totalidad de los terrenos incluidos en ámbitos de gestión S2 de una unidad deficitaria coincide con la de una parte o la totalidad de una unidad de actuación excedentaria, posibilitando que dicho o dichos propietarios soliciten la materialización del aprovechamiento asignado al ámbito S2 en dicha concreta unidad.
 - b) Procedimiento de **Asignación Conjunta**: Situación en la que la solicitud de localización de la concreta unidad excedentaria donde materializar el aprovechamiento de un concreto ámbito sistemático S2 de una unidad deficitaria proviene, de manera conjunta, de los propietarios que ostenten la titularidad de todos o una parte de los terrenos de una y de otra, aunque sean diferentes
 - c) Procedimientos de **Solicitudes de Asignación**: Supuesto en el que los propietarios de ámbitos de gestión sistemática S2 de una unidad deficitaria solicitan a la administración que establezca los terrenos sobre los que puedan hacer efectivos sus derechos y la manera en la que deberán hacerlo. Se diferencia de los supuestos anteriores en que no se propone ninguna unidad de actuación concreta.
 - d) Procedimientos de **Asignación por la Administración**: Supuesto en que la administración, de oficio, propone, para un determinado ámbito S2 de una unidad deficitaria, una concreta o concretas unidades de actuación donde materializar los aprovechamientos que correspondan a los titulares de terrenos.

Art. 6.2.7. **Trámites comunes de los procedimientos de asignación**

1. Con independencia de cuál haya sido la iniciativa para el procedimiento de asignación previa, los siguientes trámites y actos se considerarán comunes:

- a) En la documentación del expediente deberá indicarse expresamente:
 - i. La totalidad de las fincas integradas en el ámbito, con su correspondiente delimitación gráfica sobre cartografía oficial.
 - ii. Se determinarán los aprovechamientos subjetivos que correspondan a la totalidad de las fincas del ámbito, incluso las que aquellos que no hayan presentado la solicitud, que será el determinado por el PGO en la Ficha específica.
 - iii. La documentación acreditativa de la propiedad de la totalidad de los terrenos, tanto de los incluidos en el ámbito de gestión sistemática S2 en unidades deficitarias como en la o las unidades de actuación excedentarias que en su caso se propongan.
 - iv. La justificación del cumplimiento de los requisitos de programación establecidos en el presente PGO.
 - b) La administración procederá al análisis de la documentación del expediente de asignación, y en particular los requisitos de temporalidad, y dictará resolución en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre la idoneidad de tales unidades excedentarias para ser destino de sus aprovechamientos. En el caso de que transcurra dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá que la solicitud ha sido aceptada.
2. En caso de resolución negativa, la administración requerirá a los solicitantes que procedan a realizar, por un plazo de 10 días, las correcciones procedentes en el expediente, volviéndose a computar el plazo de un mes desde la subsanación.

Art. 6.2.8. **Procedimiento de Autoasignación**

1. El propietario o los propietarios de una unidad de actuación que sea deficitaria de acuerdo con el presente Plan General y que cuenten al mismo tiempo con terrenos situados en un ámbito sistemático S2 que consideren aptos para que se trasladen aprovechamientos a dicha unidad, podrán solicitar de la administración el inicio del procedimiento de autoasignación que establezca dicha aptitud.
2. A la solicitud, que deberá ser suscrita por todos los propietarios implicados, deberá acompañarse:
 - a) La documentación relativa a las características de la unidad de actuación
 - b) La documentación relativa a la propiedad o las propiedades de su titularidad incluidos en ámbitos S2,
 - c) La justificación del cumplimiento de los requisitos de programación establecidos en el presente plan general.
3. En la citada solicitud, deberá establecerse de manera expresa si se estima que la unidad de actuación excedentaria que se señala es apta para absorber la totalidad de los aprovechamientos de los ámbitos de gestión sistemática S2 de unidad deficitaria. De no ser así, deberá complementarse la solicitud con la propuesta de otros terrenos en diferentes unidades de actuación excedentarias con objeto de completar dichos aprovechamientos, dándose audiencia de dicha propuesta a los propietarios de tales unidades excedentarias por plazo de un mes.



4. Tras el análisis de la documentación presentada, y en particular los requisitos de temporalidad, la administración dictará resolución en el plazo máximo de un mes que deberá pronunciarse sobre la idoneidad de tales terrenos para ser objeto de ocupación directa y de la unidad excedentaria propiedad de los solicitantes para ser destino de sus aprovechamientos. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá que la solicitud ha sido admitida.
5. En los supuestos de resolución positiva, la misma servirá de base a la “*aprobación inicial*” del procedimiento de ocupación directa establecido por el artículo 151.1 RG, desarrollándose el resto del procedimiento de acuerdo con lo establecido en el citado artículo y el presente Capítulo.
6. De acuerdo con los artículos 39.2, y 42 del RHU el reconocimiento de las unidades de aprovechamiento en la unidad de destino se inscribirá como finca especial mediante apertura de folio independiente.

Art. 6.2.9. **Procedimiento de Asignación Conjunta**

1. El propietario o los propietarios de una unidad de actuación deficitaria y el titular o titulares de terrenos incluidos en ámbitos sistemáticos S2 cuyas unidades sean excedentarias, podrán solicitar conjuntamente de la administración el inicio del procedimiento de asignación conjunta con objeto de que se establezca dicha la aptitud de éstos últimos para que se trasladen sus aprovechamientos a dicha unidad.
2. En la solicitud, deberá establecerse de manera expresa si se estima que la unidad de actuación excedentaria que se señala es apta para absorber la totalidad de los aprovechamientos de los ámbitos de gestión sistemática S2. De no ser así, deberá complementarse la solicitud con la propuesta de otros terrenos en diferentes unidades de actuación excedentarias con objeto de completar dichos aprovechamientos, dándose audiencia de dicha propuesta a los propietarios de tales unidades excedentarias por plazo de un mes.
3. Aún en el caso de que la solicitud establecida en el número anterior no sea suscrita por la totalidad de los titulares de terrenos situados en los ámbitos de gestión sistemática S2 o de las unidades de actuación excedentarias, el acto final del procedimiento de asignación deberá contemplar una solución conjunta incluso para esos terrenos cuyos propietarios no lo hayan solicitado.
4. Asimismo, en la solicitud, deberá establecerse de manera expresa si se estima que, con los aprovechamientos subjetivos que se aportan, la unidad o unidades de actuación de destino ven completados todos sus excedentes. En caso de que no sea así, deberá complementarse la solicitud con la propuesta de localización de otros terrenos sujetos a la modalidad sistemática S2 en la cuantía necesaria. De dicha propuesta se dará audiencia durante un mes a los propietarios de esos otros terrenos.

Art. 6.2.10. **Procedimiento de Solicitud de Asignación**

1. El propietario o los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de gestión sistemática S2 de unidades deficitarias, podrán solicitar que sea la administración la que determine las unidades de actuación excedentarias en la que sus aprovechamientos deberán ser materializados.

2. Aún en el caso de que la solicitud establecida en el número anterior no sea suscrita por la totalidad de los titulares de terrenos situados en los ámbitos de gestión sistemática S2, la resolución deberá contemplar una solución conjunta incluso para esos terrenos cuyos propietarios no lo hayan solicitado, dándose audiencia de dicha propuesta al resto de propietarios por plazo de un mes
3. Tras el análisis de la documentación presentada, y en particular los requisitos de temporalidad, la administración dictará resolución en el plazo máximo de un mes.

Art. 6.2.11. **Procedimiento de Asignación de oficio**

1. En el caso de que en el plazo establecido en el presente PGO, y en todo caso, en el plazo de 5 años establecido en el artículo 150.2 RGC no se hubiese concretado ninguna de las iniciativas reguladas en los artículos anteriores, la administración estará obligada a iniciar de oficio, antes del vencimiento de dicho plazo, el procedimiento destinado a la asignación de las unidades de actuación excedentarias donde materializar los aprovechamientos de las unidades deficitarias que no puedan materializarse.
2. Con posterioridad a la resolución, se abrirá un plazo máximo de tres meses a partir de la notificación a los interesados de la misma con objeto de posibilitar acuerdos privados de los particulares, pudiendo producirse alguna de las dos situaciones siguientes:
 - a) En el caso de que dentro de ese plazo dichos acuerdos hayan tenido lugar, se tramitará como supuestos de autotransferencia o de acuerdo de cesión, conforme a lo establecido en los dos artículos anteriores.
 - b) En el caso de que transcurra el citado plazo de tres meses sin que se haya conseguido acuerdo alguno, la administración dictará acuerdo estableciendo los concretos terrenos afectados, lo cual supondrá el inicio de procedimiento de ocupación directa.
3. En el caso de que por cualquier motivo no se pudieran determinar dichas unidades excedentarias, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 138 TRLOTENC una vez transcurrido los plazos previstos en el presente plan general y, en todo caso, el plazo de 5 años establecido en el citado artículo sin que se haya producido la ocupación directa de las dotaciones, los propietarios podrán instar el inicio del **procedimiento de expropiación forzosa** de los mismos, que se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Art. 6.2.12. **Procedimiento de Ocupación Directa**

1. Se denomina procedimiento de ocupación directa al procedimiento contemplado en el presente Capítulo y en el artículo 151 RGC, y que tiene como objeto:
 - a) Posibilitar la asignación a los propietarios de aprovechamientos en unidades deficitarias de dichos aprovechamientos en ámbitos excedentarios, a través de la apertura de folio independiente;
 - b) El reconocimiento, en su caso, de la indemnización complementaria que en su caso deba concederse a los propietarios.



Art. 6.2.13. **Desarrollo del procedimiento para la ocupación directa**

1. El procedimiento de ocupación directa se iniciará por parte del ayuntamiento, de oficio o a solicitud de los interesados, una vez concluido el procedimiento de asignación previa, mediante la adopción del correspondiente acuerdo de aprobación inicial del mismo. Dicho acuerdo deberá contener.
 - a) La relación de terrenos a ocupar y de los propietarios y titulares de derechos afectados.
 - b) De manera detallada, el aprovechamiento que les corresponda a cada uno de los titulares afectados.
 - c) Las concretas unidades de actuación excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos que hayan sido establecidas mediante los procedimientos de asignación previa.
 - d) En el caso de que resulte que parte de los aprovechamientos no sean materializables, la cuantía de la indemnización en metálico que se haya de satisfacer
2. El acuerdo de aprobación inicial deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor difusión en la isla otorgándose un plazo de 20 días para la presentación de alegaciones. Asimismo, deberá ser notificado personalmente a los interesados así como a la Comisión de Valoraciones de Canarias, confirmando el plazo de un mes desde la notificación para que los afectados puedan formular reclamación ante la Comisión de Valoraciones de Canarias.
3. Transcurrido el plazo de un mes desde dicha notificación, se dictará acuerdo por parte de la Comisión de Valoraciones de Canarias el cual, cuando sea confirmatorio, total o parcialmente, de la aprobación del ayuntamiento, habilitará al mismo para proceder a la ocupación efectiva, en los términos que establezca el citado Acuerdo y de conformidad con las nuevas valoraciones que, en su caso, incorpore.
4. En el momento de la ocupación, deberá levantarse acta haciendo constar
 - a) El lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante.
 - b) La identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos.
 - c) La superficie ocupada y el aprovechamiento urbanístico que le corresponda a cada titular y unidad de actuación en que hayan de integrarse que haya resultado del procedimiento de asignación previa, así como, en su caso, la indemnización complementaria en metálico.
5. La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación y servirá de reconocimiento del derecho a la indemnización complementaria, la cual deberá abonarse dentro de los tres meses siguientes al acto de ocupación.
6. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.
7. La terminación del procedimiento podrá tener lugar:
 - a) Mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, incorporará como anexo el convenio suscrito con una parte de los propietarios.

b) Mediante convenio suscrito con la totalidad de los afectados o con una parte de los mismos.

8. La resolución definitiva y, en su caso, el convenio deberán ser publicados en el boletín oficial de la provincia y en, al menos, dos de los diarios de mayor difusión de la isla y se notificará personalmente a los interesados..

Art. 6.2.14. **Finalización del procedimiento de Ocupación Directa**

1. Aprobada definitivamente la ocupación directa, el Ayuntamiento adjudicará al propietario de los terrenos del ámbito S2 la propiedad del aprovechamiento de derecho en la o las unidades de actuación correspondientes. De acuerdo con los artículos 39.2, y 42 del RHU el reconocimiento de las unidades de aprovechamiento en la unidad de destino se inscribirá como finca especial mediante apertura de folio independiente.
2. En el caso de que por no haberse ultimado el correspondiente procedimiento de gestión urbanística en la unidad deficitaria de origen no pudiera establecerse qué concretos titulares deben ver cómo sus aprovechamientos se ven trasladados a las unidades excedentarias de destino, la inscripción a la que se refiere el número anterior se efectuará pro indiviso a la totalidad de esos propietarios de la unidad deficitaria de origen
3. En el caso de que no los aprovechamientos no se pudieran inscribir de ninguna de las maneras prevista en los dos números anteriores, se inscribirán a favor del a administración la cual que de manera fiduciaria participará en dicha unidad hasta que se puedan concretar los propietarios de la manera señalada.
4. Dado que el aprovechamiento de derecho que corresponda a los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos S2 objeto de ocupación directa se deberá materializar en parcelas edificables urbanizadas de la unidad o las unidades de actuación excedentarias con el mismo aprovechamiento real, los propietarios de las fincas objeto de ocupación directa no vendrán obligados a sufragar ningún coste de la o las unidades de actuación en las que se materialice su aprovechamiento de derecho

Sección 3º.- Ejecución de unidades de actuación excedentarias

Art. 6.2.15. **Unidades de actuación excedentarias**

1. A los efectos del presente PGO, se considerará unidad de actuación excedentaria a aquella que así se determine en su ficha correspondiente.
2. Dicho exceso de aprovechamiento, que el presente PGO cuantifica exactamente en cada uno de los casos, se entiende atribuido de manera fiduciaria a la administración con objeto de que a través de los mecanismos de gestión urbanística, puedan destinarse a:
 - a) La obtención de los suelos incluidos en ámbitos de gestión asistemáticos A4.
 - b) La obtención de los suelos con destino dotacional incluidos en los ámbitos de gestión S3.
 - c) La compensación de los aprovechamientos de ámbitos S2 con unidades deficitarias.

3. En cualquier caso, el hecho de que una unidad de actuación sea calificada como excedentaria, y sin perjuicio de las posibilidades de actuación que se les reconocen en el Capítulo siguiente del presente Título, no impedirá que los propietarios puedan iniciar el procedimiento de ejecución que en cada caso corresponda. En ese caso, y en cumplimiento de la citada labor fiduciaria de la administración, en dichas unidades, ésta deberá actuar en su ejecución sistemática, hasta el momento en que sean atribuidos finalmente a los propietarios de los terrenos señalados en el apartado anterior.
4. De acuerdo con el artículo 39.1 del RHU, en el supuesto del número anterior, las unidades de aprovechamiento excedentarias atribuidas a la administración se inscribirán como finca especial mediante apertura de folio independiente

Art. 6.2.16. **Procedimientos**

1. La obtención de los suelos incluidos en los ámbitos de gestión asistemáticos A4 prevista en el apartado a) del artículo anterior se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo correspondiente a dicha modalidad asistemática del Título siguiente
2. La obtención de los suelos con destino dotacional incluidos en los ámbitos de gestión S3 se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo siguiente.
3. La compensación de los aprovechamientos de ámbitos S2 con unidades deficitarias, se llevará a cabo mediante los procedimientos contemplados en la sección segunda del presente Capítulo.

CAPÍTULO TERCERO: MODALIDAD ASISTEMÁTICA S3. SISTEMAS GENERALES EXTERIORES

Art 6.3.1. Descripción de la modalidad sistemática S3.

1. El presente PGO asigna, en el plano P3 y en la BDG-15, determinados terrenos a la modalidad sistemática S3 calificándolos con un destino dotacional de espacios libres o de equipamientos, teniendo dicha asignación como objetivo final:
 - a) La obtención final por la administración de los terrenos incluidos en ámbitos sistemáticos S3 que no sean ya de su titularidad, al objeto de posibilitar la ejecución de la dotación o el equipamiento previsto.
 - b) La correlativa asignación a los titulares de esos terrenos de parcelas finales en ámbitos de gestión sistemáticos situados en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado, donde concretar las unidades de aprovechamiento urbanístico que les correspondan.
2. En cumplimiento de la prohibición contenida en el artículo 237 RGC, la inclusión de unos terrenos en un ámbito S3, al conllevar como efecto final la obtención gratuita por la administración de tales terrenos, impedirá en cualquier caso la obtención onerosa de los mismos ya sea mediante compraventa o expropiación, estando obligada la administración, al desarrollo de los procedimientos contemplados en el presente Capítulo.
3. De acuerdo con lo establecido en el número anterior, el transcurso del plazo de cinco años establecido en el artículo 150.2 RGC, en ningún caso legitimará el inicio de procedimiento de expropiación forzosa por ministerio de la ley alguno, como sí prevé el artículo 138 TRLOTENC para el caso en el que la obtención de los terrenos se hubiera previsto mediante expropiación, sino que legitimará a los propietarios para el inicio de alguno de los procedimientos establecidos en este Capítulo.
4. A los efectos del presente Capítulo se entenderá por Unidad excedentaria aquella unidad de actuación que de acuerdo con la normativa del presente plan cuenta con un aprovechamiento real que en su conjunto es superior al aprovechamiento subjetivo reconocido a sus propietarios. Dicho exceso de aprovechamiento, que el presente PGO cuantifica exactamente en cada uno de los casos, se entiende atribuido de manera fiduciaria a la administración con objeto de que a través de los mecanismos de gestión urbanística, pueda articular la obtención de, entre otros, los suelos con destino dotacional incluidos en los ámbitos de gestión S3.
5. En cumplimiento de dicha labor fiduciaria, en dichas unidades, la administración municipal deberá actuar en la ejecución sistemática de los mismos, hasta el momento en que sean atribuidos finalmente a dichos propietarios.
6. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 150.3.a) RGC, el aprovechamiento subjetivo atribuido al conjunto de propietarios de los ámbitos de gestión sistemática S3, el cual podrá ser materializado en la unidad de actuación excedentaria que se determine, previa la tramitación de alguno de los procedimientos previstos en el presente Capítulo, será el que se establezca en la correspondiente ficha de cada uno de los ámbitos.



7. Las unidades de aprovechamiento que, de acuerdo con lo establecido en el apartado a) del número 1 anterior, le corresponderá a cada uno de los titulares de terrenos en los ámbitos sistemáticos S3, podrá ser calculado a partir de la aplicación al número de los metros cuadrados de su titularidad, del coeficiente que establezca la relación de los metros cuadrados totales del ámbito y su aprovechamiento total, los cuales aparecen en la correspondiente ficha del ámbito.
8. El establecimiento de cuál sea la concreta unidad de actuación excedentaria en las que los aprovechamientos correspondientes a los propietarios de terrenos en ámbitos sistemáticos S3 podrán ser materializados, se llevará a cabo, en cumplimiento de la exigencia del artículo 150.3.b) RGC, mediante los procedimientos de asignación previa que se regulan en el presente Capítulo.

Art 6.3.2. Procedimientos de asignación de unidades de actuación excedentarias donde materializar los aprovechamientos de titulares de terrenos incluidos en ámbitos S3

1. Para la consecución del objetivo de la atribución a la administración de los terrenos incluidos en los ámbitos de gestión sistemáticos S3, y la correlativa asignación a los titulares de dichos terrenos del aprovechamiento que les corresponda en parcelas finales en ámbitos de gestión sistemáticos, se prevé la tramitación concatenada y sucesiva de 2 procedimientos:
 - a) El procedimiento de asignación previa
 - b) El procedimiento de ocupación directa
2. Se denomina *procedimiento de asignación previa* a alguno de los procedimientos que, con objeto de dar cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 150.3.b) RGC, se rencuentran regulados en el presente capítulo y que permiten determinar, con anterioridad al procedimiento de ocupación directa propiamente dicho, la concreta unidad de actuación excedentaria en la que puede hacerse efectivo el aprovechamiento de derecho de los propietarios de terrenos en ámbitos S3.
3. Se denomina *procedimiento de ocupación directa* al procedimiento que se regula en el presente Capítulo, así como en el artículo 151 RGC, a realizar una vez llevado a cabo el procedimiento de asignación previa, y que tiene por objeto:
 - a) Posibilitar la obtención por la administración de los terrenos situados en los ámbitos S3.
 - b) La apertura a favor de los propietarios de terrenos de los ámbitos S3, de folio independiente referido a una concreta unidad de actuación excedentaria para los aprovechamientos que les correspondan;
 - c) El reconocimiento, en su caso, de la indemnización complementaria que en su caso deba concederse a los propietarios.

Art 6.3.3. Procedimientos de asignación previa

1. Se denominan procedimientos de asignación previa a los diferentes procedimientos que tienen como misión determinar, con anterioridad al procedimiento de ocupación directa propiamente dicho, la concreta unidad de actuación excedentaria en la que el aprovechamiento de derecho de los propietarios de terrenos situados en los ámbitos S3 deban hacerse efectivo



2. El resultado final del procedimiento de asignación será, en su caso, la resolución administrativa que estime la idoneidad de una concreta unidad excedentaria para acoger el aprovechamiento proveniente de un determinado ámbito S3.
3. En la ficha correspondiente a cada uno de los ámbitos S3 el presente PGO recoge, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 144 y 14 y siguientes del RG, la programación temporal a la que deberá ajustarse su gestión. Las resoluciones administrativas previstas en los procedimientos que se regulan en los artículos siguientes, deberán dedicar un apartado específico para la comprobación de la adecuación de las actuaciones a la programación temporal
4. Los procedimientos de asignación previa podrán tener las siguientes modalidades:
 - a) Procedimiento de **Asignación con un único propietario o Autoasignación**: Situación en la que la titularidad de una parte o de la totalidad de los terrenos incluidos en ámbitos de gestión S3 coincide con la de una parte o la totalidad de una unidad de actuación excedentaria, posibilitando que dicho o dichos propietarios soliciten la materialización del aprovechamiento asignado al ámbito S3 en dicha concreta unidad.
 - b) Procedimiento de **Asignación Conjunta**: Situación en la que la solicitud de localización de la concreta unidad excedentaria donde materializar el aprovechamiento de un concreto ámbito sistemático S3 proviene, de manera conjunta, de los propietarios que ostenten la titularidad de todos o una parte de los terrenos de la concreta unidad y de aquellos otros que sean titulares del concreto ámbito S3, aunque sean diferentes
 - c) Procedimientos de **Solicitudes de Asignación**: Supuesto en el que los propietarios de ámbitos de gestión sistemática S3 solicitan a la administración que establezca los terrenos sobre los que puedan hacer efectivos sus derechos y la manera en la que deberán hacerlo. Se diferencia de los supuestos anteriores en que no se propone ninguna unidad de actuación concreta.
 - d) Procedimientos de **Asignación por la Administración**: Supuesto en que la administración, de oficio, propone, para un determinado ámbito S3, una concreta o concretas unidades de actuación donde materializar los aprovechamientos que correspondan a los titulares de terrenos.

Art. 6.3.4. Trámites comunes de los procedimientos de asignación previa

1. Con independencia de cuál haya sido la iniciativa para el procedimiento de asignación previa, los siguientes trámites y actos se considerarán comunes:
2. En la documentación del expediente deberá indicarse expresamente:
 - a) La totalidad de las fincas integradas en el ámbito, con su correspondiente delimitación gráfica sobre cartografía oficial.
 - b) Se determinarán los aprovechamientos de derecho que correspondan a la totalidad de las fincas del ámbito, incluso las que aquellos que no hayan presentado la solicitud, que será el determinado por el PGO en la Ficha específica.
 - c) La documentación acreditativa de la propiedad de la totalidad de los terrenos, tanto de los incluidos en el ámbito de gestión sistemática S3 como en la o las unidades de actuación excedentarias que en su caso se propongan.



- d) La justificación del cumplimiento de los requisitos de programación establecidos en el presente PGO.
3. La administración procederá al análisis de la documentación del expediente de equidistribución previa, y en particular los requisitos de temporalidad, y dictará resolución en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre la idoneidad de tales unidades excedentarias para ser destino de sus aprovechamientos. De transcurrir dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá que la solicitud ha sido aceptada.
4. En caso de resolución negativa, la administración requerirá a los solicitantes que procedan a realizar, por un plazo de 10 días, las correcciones procedentes en el expediente, volviéndose a computar el plazo de un mes desde la subsanación.

Art. 6.3.5. **Procedimiento de Autoasignación.**

1. El propietario o propietarios de terrenos incluidos en un ámbito S3 que cuenten al mismo tiempo con terrenos en una unidad de actuación excedentaria y considere apta para que desde los mismos se trasladen aprovechamientos a la citada unidad, podrán solicitar de la administración el inicio del *procedimiento de autoasignación* con objeto de que se establezca dicha aptitud.
2. A la solicitud, suscrita por todos los propietarios implicados, deberá acompañarse:
 - a) La documentación relativa a las características de la unidad de actuación
 - b) La documentación relativa a la propiedad o las propiedades de su titularidad incluidos en ámbitos S3,
 - c) La justificación del cumplimiento de los requisitos de programación establecidos en el presente plan general.
3. En la citada solicitud, deberá establecerse de manera expresa si se estima que la unidad de actuación excedentaria que se señala es apta para absorber la totalidad de los aprovechamientos de los ámbitos de gestión sistemática S3. De no ser así, deberá complementarse la solicitud con la propuesta de otros terrenos en diferentes unidades de actuación excedentarias con objeto de completar dichos aprovechamientos, dándose audiencia de dicha propuesta a los propietarios de tales unidades excedentarias por plazo de un mes.
4. Tras el análisis de la documentación presentada, y en particular los requisitos de temporalidad, la administración dictará resolución en el plazo máximo de un mes que deberá pronunciarse sobre la idoneidad de tales terrenos para ser objeto de ocupación directa y de la unidad excedentaria propiedad de los solicitantes para ser destino de sus aprovechamientos. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se entenderá que la solicitud ha sido admitida.
5. En los supuestos de resolución positiva, la misma servirá de base a la aprobación inicial del procedimiento de ocupación directa establecido por el artículo 151.1 RG, desarrollándose el resto del procedimiento de acuerdo con lo establecido en el citado artículo y el presente Capítulo.
6. De acuerdo con los artículos 39.2, y 42 del RHU el reconocimiento de las unidades de aprovechamiento en la unidad de destino se inscribirá como finca especial mediante apertura de folio independiente.

Art. 6.3.6. Procedimiento de Asignación Conjunta

1. Los propietarios de un ámbito de gestión sistemática S3 y los titulares de terrenos de unidades de actuación excedentarias, aunque no coincida la titularidad, podrán solicitar de manera conjunta el inicio del procedimiento de asignación mediante la presentación de la documentación señalada en el artículo anterior, con objeto de que se determine la aptitud de tales terrenos para asumir tales aprovechamientos.
2. En la citada solicitud, deberá establecerse de manera expresa si se estima que la unidad de actuación excedentaria es apta para absorber la totalidad de los aprovechamientos de los ámbitos de gestión S3. De no ser así, deberá complementarse la solicitud con la propuesta de otros terrenos en diferentes unidades de actuación excedentarias con objeto de completar dichos aprovechamientos, dándose audiencia de la misma a los propietarios de tales unidades excedentarias por plazo de un mes.
3. Aún en el caso de que la solicitud no sea suscrita por la totalidad de los titulares de terrenos situados en los ámbitos de gestión S3 o de las unidades de actuación excedentarias, el acto final del procedimiento de asignación contemplará una solución conjunta incluso para los terrenos cuyos propietarios no lo hayan solicitado.
4. Asimismo, en la solicitud, deberá establecerse de manera expresa si se estima que, con los aprovechamientos subjetivos que se aportan, la unidad o unidades de actuación de destino ven completada todos sus excedentes. En el caso de que no sea así, deberá complementarse la solicitud con la propuesta de localización de otros terrenos sujetos a la modalidad sistemática S3 en la cuantía necesaria con objeto de completar dichos excedentes. De dicha propuesta se dará audiencia durante un mes a los propietarios de esos otros terrenos.

Art. 6.3.7. Procedimiento de Solicitud de Asignación.

1. El propietario o los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos de gestión S3, podrán solicitar que sea la administración la que determine las unidades de actuación excedentarias en la que sus aprovechamientos deberán ser materializados.
2. Aún en el caso de que la solicitud establecida en el número anterior no sea suscrita por la totalidad de los titulares de terrenos situados en los ámbitos de gestión sistemática S3, la resolución deberá contemplar una solución conjunta incluso para esos terrenos cuyos propietarios no lo hayan solicitado, dándose audiencia de dicha propuesta al resto de propietarios por plazo de un mes
3. Tras el análisis de la documentación presentada, y en particular los requisitos de temporalidad, la administración dictará resolución en el plazo máximo de un mes.

Art. 6.3.8. Procedimiento de asignación de Oficio.

1. En el caso de que en el plazo establecido en el presente PGO, y en todo caso, en el plazo de 5 años establecido en el artículo 150.2 RGC no se hubiese concretado ninguna de las iniciativas reguladas en los artículos anteriores, la administración estará obligada a iniciar de oficio, antes del vencimiento de dicho plazo, el procedimiento de equidistribución previa destinado a la asignación de las unidades de actuación excedentarias como paso previo a la ocupación directa de los ámbitos de gestión asistemática 3.



Art. 6.3.9. Procedimientos de ocupación directa. Definición.

1. Se denomina procedimiento de ocupación directa al procedimiento contemplado en el presente Capítulo y en el artículo 151 RGC, y que tiene como objeto:
 - a) Posibilitar la ocupación efectiva por la administración de los terrenos incluidos en ámbitos S3;
 - b) La apertura de folio independiente para los aprovechamientos de los titulares de los terrenos incluidos en S3, que deban ser trasladados a unidades excedentarias;
 - c) Y el reconocimiento, en su caso, de la indemnización complementaria que en su caso deba concederse a los propietarios.

Art. 6.3.10. Procedimiento para la ocupación directa

1. El procedimiento de ocupación directa se iniciará por parte del ayuntamiento, de oficio o a solicitud de los interesados, una vez concluido el procedimiento de asignación previa, mediante la adopción del correspondiente acuerdo de aprobación inicial del mismo. Dicho acuerdo deberá contener:
 - a) La relación de terrenos a ocupar y de los titulares de derechos afectados.
 - b) De manera detallada, el aprovechamiento que les corresponda a cada uno de los titulares afectados.
 - c) Las concretas unidades de actuación excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos que hayan sido establecidas mediante los procedimientos de asignación previa.
 - d) En el caso de que resulte que parte de los aprovechamientos no sean materializables, la cuantía de la indemnización en metálico que se haya de satisfacer
2. El acuerdo de aprobación inicial deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor difusión en la isla otorgándose un plazo de 20 días para la presentación de alegaciones. Asimismo, deberá ser notificado personalmente a los interesados así como a la Comisión de Valoraciones de Canarias, confiriendo el plazo de un mes desde la notificación para que los afectados puedan formular reclamación ante la Comisión de Valoraciones de Canarias.
3. Transcurrido el plazo de un mes desde dicha notificación, se dictará acuerdo por parte de la Comisión de Valoraciones de Canarias el cual, cuando sea confirmatorio, total o parcialmente, de la aprobación del ayuntamiento, habilitará al mismo para proceder a la ocupación efectiva, en los términos que establezca el citado Acuerdo y de conformidad con las nuevas valoraciones que, en su caso, incorpore.
4. En el momento de la ocupación, deberá levantarse acta haciendo constar
 - a) El lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante.
 - b) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos.
 - c) La superficie ocupada y el aprovechamiento urbanístico que le corresponda a cada titular y unidad de actuación en que hayan de integrarse que haya resultado del procedimiento de asignación previa, así como, en su caso, la indemnización complementaria en metálico.

5. La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación y servirá de reconocimiento del derecho a la indemnización complementaria, la cual deberá abonarse dentro de los tres meses siguientes al acto de ocupación.
6. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.
7. La terminación del procedimiento podrá tener lugar:
 - a) Mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, incorporará como anexo el convenio suscrito con una parte de los propietarios.
 - b) Mediante convenio suscrito con la totalidad de los afectados o con una parte de los mismos.
8. La resolución definitiva y, en su caso, el convenio deberán ser publicados en el boletín oficial de la provincia y en, al menos, dos de los diarios de mayor difusión de la isla y se notificará personalmente a los interesados..

Art. 6.3.11. **Finalización del procedimiento**

1. Aprobada definitivamente la ocupación directa, el Ayuntamiento adjudicará al propietario de los terrenos del ámbito S3 la propiedad del aprovechamiento de derecho en la o las unidades de actuación correspondientes. De acuerdo con los artículos 39.2, y 42 del RHU el reconocimiento de las unidades de aprovechamiento en la unidad de destino se inscribirá como finca especial mediante apertura de folio independiente.
2. Dado que el aprovechamiento de derecho que corresponda a los propietarios de terrenos incluidos en ámbitos S3 objeto de ocupación directa se deberá materializar en parcelas edificables urbanizadas de la unidad o las unidades de actuación excedentarias con el mismo aprovechamiento real, los propietarios de las fincas objeto de ocupación directa no vendrán obligados a sufragar ningún coste de la o las unidades de actuación en las que se materialice su aprovechamiento de derecho

CAPÍTULO CUARTO: MODALIDAD SISTEMÁTICA S4. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN ASENTAMIENTOS RURALES

Art. 6.4.1. **Definición de unidades de actuación es asentamientos rurales**

1. El presente PGO incluye determinados terrenos situados en suelo rústico de asentamiento rural en unidades de actuación, asignando su gestión a la modalidad asistémica S4.
2. La inclusión en dicha modalidad posibilitará la materialización directa de sus determinaciones de acuerdo con el sistema de ejecución establecido en cada caso y los mecanismos previstos para ello en los títulos terceros del TRLOTENC y RGC.