

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

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

JERONIMO SAAVEDRA ACEVEDO
Presidente del Gobierno

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

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

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE CANARIAS

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

PREAMBULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSICION TRANSITORIA

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

DISPOSICIONES FINALES

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

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

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

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

JERONIMO SAAVEDRA ACEVEDO
El Presidente del Gobierno,

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