

Artículo 25.- Proyectos de Actuación Territorial: objeto y requisitos.

1. Son Proyectos de Actuación Territorial los instrumentos de ordenación de carácter excepcional que, por razones de justificado interés general, legitimen las obras, construcciones e instalaciones precisas para la implantación en suelo rústico no clasificado como de protección ambiental, de dotaciones, de equipamiento, o de actividades industriales o turísticas que hayan de situarse necesariamente en suelo rústico o que por su naturaleza sean incompatibles con el suelo urbano y urbanizable y siempre que dicha implantación no estuviere específicamente prohibida por el planeamiento.
2. Reglamentariamente se establecerán las condiciones a que deban someterse los usos anteriores, los requisitos exigibles a las construcciones e instalaciones para permitir su implantación, así como las categorías de suelo rústico que se declaren incompatibles con cada tipo de ellas.
3. El planeamiento territorial y los Planes Generales podrán establecer condiciones para garantizar la adecuada inserción de los Proyectos de Actuación Territorial en sus respectivos modelos de ordenación; en particular, podrá incluir la prohibición de la aprobación de ese tipo de instrumentos en partes concretas del territorio que ordene.
4. Serán requisitos para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial los siguientes:
 - a) El estudio de sus previsibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales, directas e indirectas.
 - b) La declaración de su interés general que, en todo caso, deberá incluir la necesaria exigencia de su implantación en suelo rústico y su compatibilidad con los objetivos de política sectorial aplicables, así como establecer aquellas condiciones que se estimaren necesarias.
 - c) La solución, de un modo satisfactorio y en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran precisas para la eficaz conexión de aquéllas con las correspondientes redes generales; asimismo, deberá, como mínimo, garantizarse el mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes.
 - d) La asunción del resto de compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento o, en su caso, contraídos voluntariamente por el promotor y, en general, el pago del correspondiente canon.
 - e) En su caso, la determinación justificada del plazo de vigencia de la Calificación Urbanística que legitime el Proyecto de Actuación Territorial.
 - f) La prestación de garantía ante el Tesoro de la Comunidad Autónoma por un importe del diez por ciento del coste total de las obras a realizar para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de incumplimientos o infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Este importe podrá ser elevado por el Consejo de Gobierno

en casos singulares, según se determine reglamentariamente, hasta el 20 por ciento del mismo coste total.

Artículo 26.- Proyectos de Actuación Territorial: procedimiento.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial se ajustará a las siguientes reglas:

a) Iniciación a instancia de cualquier Administración o particular, incluyendo la documentación básica que se determine reglamentariamente y la acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno.

b) Necesidad de declaración de interés general de la actividad de que se trate por el Consejo de Gobierno, a solicitud de la entidad pública promotora o, en el caso de los procedimientos promovidos por personas privadas, del Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia y de la responsable de la ordenación territorial y urbanística. Cuando se trate de actuaciones de carácter turístico, se requerirá, con carácter previo a la declaración, la comunicación al Parlamento de Canarias, para su debate conforme a las previsiones de su Reglamento.

c) Preceptivamente deberán cumplirse de un modo simultáneo, con un plazo mínimo de un mes, los siguientes trámites: información pública y audiencia de los propietarios de suelo incluidos en el Proyecto y de los colindantes, e informe de los Ayuntamientos afectados, en su caso, y del Cabildo. Además, en los procedimientos promovidos por particulares para actividades cuya implantación y desarrollo no requieran concesión administrativa alguna, será necesario la convocatoria de concurso público para la consideración de posibles alternativas.

d) Resolución definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias sobre procedencia de la estimación del Proyecto y, en su caso, selección del más idóneo de entre los alternativos presentados en competencia, con calificación simultánea de los terrenos afectados, que implicará la atribución al terreno correspondiente del aprovechamiento urbanístico que resulte del Proyecto.

La resolución deberá producirse en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación de la solicitud o desde la subsanación de las deficiencias de la documentación aportada, pudiendo entenderse producido acto presunto desestimatorio por el mero transcurso de tal plazo sin haberse practicado notificación de resolución alguna. Su contenido deberá incluir pronunciamiento sobre los compromisos, deberes y cesiones, incluido el pago de canon, asumidos por el promotor a favor del Ayuntamiento y el carácter, ajustado o no a plazo, de la calificación urbanística de los terrenos y del aprovechamiento que de ella deriva.

La resolución se comunicará al Registro de la Propiedad para la práctica de la anotación o inscripción que proceda. Dicha resolución definitiva incorporará, en su caso, la Declaración de Impacto Ecológico.

2. La aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial legitimará la implantación de los correspondientes usos y actividades y la ejecución de las obras e instalaciones que

sean precisas, sin perjuicio de la necesidad de la obtención de las autorizaciones sectoriales pertinentes y de licencia municipal.

3. La eficacia del Proyecto de Actuación Territorial y el derecho al aprovechamiento por él otorgado caducarán:

a) Por el transcurso de un año, desde su otorgamiento, sin haberse solicitado en forma la preceptiva licencia municipal o autorización sectorial pertinente.

b) Por el solo hecho del no comienzo o no terminación de las obras precisas para la ejecución dentro, respectivamente, de los dos y cuatro años siguientes al otorgamiento de la licencia o de los plazos inferiores que expresamente se hayan fijado en ésta.

c) Por el transcurso del plazo señalado, en su caso.

4. Cuando el Proyecto, por su financiación, localización o actividad, esté sujeto a Evaluación de Impacto conforme establezca la legislación específica, deberá acompañarse a la documentación constitutiva del mismo el preceptivo estudio, que se tramitará en un único y común procedimiento, emitiéndose la declaración que proceda en el mismo acto de aprobación. Si el Proyecto se denegase, no se emitirá declaración de impacto alguna.

Artículo 27.- Calificación Territorial.

1. La calificación territorial es el instrumento de ordenación que ultimaré, para un concreto terreno y con vistas a un preciso proyecto de edificación o uso objetivo del suelo no prohibidos, el régimen urbanístico del suelo rústico definido por el planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística aplicable, complementando la calificación del suelo por éste establecida.

2. El otorgamiento de la calificación territorial requiere solicitud de interesado, formalizada mediante documentación bastante, acreditativa de la identidad del promotor, la titularidad de derecho subjetivo suficiente sobre el terreno correspondiente, la justificación de la viabilidad y características del acto de aprovechamiento del suelo pretendido y, en su caso, de su impacto en el entorno, así como de la evaluación ecológica o ambiental y la descripción técnica suficiente de las obras e instalaciones a realizar.

El procedimiento para su otorgamiento, que deberá articularse de forma que quede garantizada la cooperación de todas las competencias sectoriales, incluida la medioambiental, habrá de ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

a) Fase inicial municipal, para informe por el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual, sin efecto, podrá reproducirse la solicitud directamente ante el Cabildo Insular, entendiéndose evacuado el informe municipal, a todos los efectos, en sentido favorable.

b) Fase de resolución por el Cabildo Insular, comprensiva simultáneamente de los actos de instrucción, de requerimiento de los informes sectoriales preceptivos y pertinentes y, en su caso, de información pública por plazo de un mes.

c) El plazo máximo para resolver será de seis meses, si el expediente requiere información pública y en otro caso cuatro meses a partir de la entrada de la documentación en el registro del Cabildo Insular correspondiente, o desde la subsanación de las deficiencias de la aportada, si la Administración hubiera practicado requerimiento al efecto dentro de los quince días siguientes a su presentación. El transcurso del citado plazo máximo sin comunicación de resolución expresa alguna habilitará para entender desestimada la solicitud.

3. Cuando el proyecto presentado, por su financiación, localización o actividad, esté sujeto a Evaluación de Impacto, conforme establezca la legislación específica, el contenido de la previa Declaración de Impacto se integrará en la Calificación Territorial.

4. Son de aplicación a la calificación territorial las disposiciones contenidas en las letras c), d) y, en su caso, e) del número 4 del artículo 25.

5. La eficacia de la Calificación Territorial y el aprovechamiento por ella otorgado caducarán:

a) Por el transcurso de un año, desde su otorgamiento, sin haberse solicitado en forma la preceptiva licencia municipal.

b) Por el solo hecho del no comienzo o no terminación de las obras precisas para la ejecución dentro, respectivamente, de los dos y cuatro años siguientes al otorgamiento de la licencia o de los plazos inferiores que expresamente se hayan fijado en ésta.

c) Por el transcurso del plazo señalado y, en su caso, de la prórroga que se haya concedido.